

Protokoll fört vid årsstämman i **Kallebäck Property Invest AB (publ)**, org.nr 556951-6783, den 25 april 2024 kl. 13.00 i Retta ABs lokaler på Tegnérsgatan 8 i Stockholm

Närvarande:

Aktieägare enligt förteckning i **bilaga 1**, med angivande av antal aktier och röster för envar röstberättigad vid årsstämman.

1 Val av ordförande vid stämman

Styrelsens ordförande Johan Thorell öppnade årsstämman och hälsade aktieägarna välkomna.

Det beslutades att välja advokat Cecilia Lohmander från Kilpatrick Townsend & Stockton Advokatbyrå att som ordförande leda dagens stämma.

Det antecknades att advokat Cecilia Qvist från Kilpatrick Townsend & Stockton Advokatbyrå ombetts att föra protokollet.

Det beslutades att närvarande anställda i Retta AB hade rätt att närvara på årsstämman.

2 Upprättande och godkännande av röstlängd

Bilagda förteckning över närvarande aktieägare, **bilaga 1**, fastställdes att gälla såsom röstlängd vid årsstämman.

3 Godkännande av dagordning

Godkändes styrelsens i kallelsen intagna förslag till dagordning, **bilaga 2**, att gälla som dagordning för årsstämman.

4 Val av justeringsperson

Utsågs Maarit Nordmark att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

5 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Det antecknades att kallelse enligt § 7 i bolagsordningen varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 25 mars 2024 och på bolagets webbplats den 22 mars 2024 samt att information om att kallelse skett annonserats i Svenska Dagbladet den 25 mars 2024.

Det konstaterades att årsstämman ansåg sig behörigen sammankallad.

6 Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse

Anförande hölls av Malin Lövemark, verkställande direktör, angående bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2023, varefter aktieägarna bereddes tillfälle att ställa frågor.

Framlades styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning med däri intagna resultat- och balansräkningar avseende räkenskapsåret 2023, **bilaga 3**.

Föredrog auktoriserad revisor Helena Ehrenborg den i årsredovisningen intagna revisionsberättelsen för moderbolaget och för koncernen för räkenskapsåret 2023.

Det antecknades att revisorn tillstyrkt fastställande av de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen liksom den föreslagna resultatdispositionen samt att ansvarsfrihet beviljas styrelseledamöterna och den verkställande direktören för förvaltningen under räkenskapsåret 2023.

Det beslutades att årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen, vederbörligen framlagts.

7 Fastställelse av resultat- och balansräkning m.m.

Fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning

- a) Det beslutades att fastställa de i styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning intagna resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och för koncernen för perioden räkenskapsåret 2023 respektive per 31 december 2023.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

- b) Det beslutades i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning till aktieägarna om 12 kr per aktie dvs. sammanlagt 43 800 000 kr för räkenskapsåret 2023. Utdelningen ska betalas ut kvartalsvis vid fyra tillfällen med fyra lika stora delar. Detta betyder att varje utbetalning ska vara 3 kr per aktie, dvs. sammanlagt 10 950 000 kr per utbetalningstillfälle.

Avstämningsdagar

- c) Det beslutades att avstämningsdagarna för utdelning ska vara 28 juni 2024, 1 oktober 2024, 2 januari 2025 samt 1 april 2025.

Ansvarsfrihet

- d) Det beslutades att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2023.

Det antecknades att styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte deltog i beslutet. Det antecknades av beslutet fattades med erforderlig majoritet.

8 Beslut om antal ledamöter och eventuella suppleanter

Det beslutades att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och inga suppleanter.

9 Beslut om styrelsearvode

Det antecknades att Stefan Hillberg informerat om att han avböjt styrelsearvode.

Det beslutades om ett styrelsearvode på sammanlagt 350 000 kronor varav 150 000 kronor tillfaller ordföranden och 100 000 kronor vardera tillfaller övriga två ledamöter.

10 Val av styrelse

I kallelsen intagna förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter presenterades. Det antecknades att föreslagna ledamöters andra uppdrag framgår av s. 3 i årsredovisningen.

Det beslutades att till ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvälja Johan Thorell, Christer Jakobson och Stefan Hillberg samt att välja Ulrika Danielsson till ny ordinarie styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Det beslutades att omvälja Johan Thorell till ordförande för styrelsen.

11 Val av revisionsbolag eller revisor

Det beslutades om omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). PwC har meddelat avsikten att Helena Ehrenborg kommer att utses till huvudansvarig revisor.

12 Beslut om revisorsarvode

Det beslutades att arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

13 Beslut om bemyndigande för styrelsen att företa smärre justeringar av beslut fattade vid bolagsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB

Det beslutades om bemyndigande för styrelsen eller den styrelsen utser att företa smärre justeringar av beslut fattade vid årsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

14 Övriga frågor

Det antecknades att inga övriga frågor föranmälts till årsstämman.

15 Stämmans avslutande

Förklarade ordföranden årsstämman avslutad.

Vid protokollet:

Justeras:

Cecilia Qvist

Cecilia Lohmander

Maarit Nordmark

Dagordning

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av justeringsperson
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. avstämningsdag för det fall att bolagsstämman beslutar om utdelning
 - d. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
8. Beslut om antal styrelseledamöter
9. Beslut om styrelsearvode
10. Val av styrelse
11. Val av revisionsbolag eller revisorer
12. Beslut om revisorsarvode
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att företa smärre justeringar av beslut fattade vid bolagsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB

Förslag till beslut**Dispositioner beträffande bolagets resultat (ärende 7.b och 7.c)**

Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12 kr per aktie dvs. sammanlagt 43 800 000 kr för räkenskapsåret 2023. Utdelningen ska betalas ut kvartalsvis vid fyra tillfällen med fyra lika stora delar. Detta betyder att varje utbetalning ska vara 3 kr per aktie, dvs. sammanlagt 10 950 000 kr per utbetalningstillfälle. Det föreslås att avstämningsdagarna för utdelning ska vara 28 juni 2024, 1 oktober 2024, 2 januari 2025 samt 1 april 2025.

Styrelse och revisor (ärende 8-12)

Styrelsen föreslår följande. Styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och ingen suppleant (ärende 8). Då Stefan Hillberg meddelat att han avböjt styrelsearvode föreslås styrelsearvode på sammanlagt 350 000 kr för kommande mandatperiod fördelat enligt följande: Ordföranden 150 000 kr samt övriga två ledamöter 100 000 kr vardera (ärende 9). Omval av Johan Thorell, Christer Jakobsson och Stefan Hillberg samt val av Ulrika Danielsson till styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma. Lennart Låftman har avböjt omval. Omval av Johan Thorell till styrelsens ordförande (ärende 10).

Ulrika Danielsson

- Född: 1972
- Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet
- Andra väsentliga uppdrag: CFO på Atrium Ljungberg (har dock valt att avsluta sin tjänst och kommer att lämna Atrium Ljungberg i månadsskiftet maj/juni 2024). Styrelseledamot i Pandox Aktiebolag samt Infranord AB. Tidigare erfarenheter inom bland annat Castellum (1998-2021), varav CFO under perioden 2014-2021, samt styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB (2018-2023) och Slättö Förvaltning AB (2018-2022).
- Antal aktier i bolaget: inga aktier

Styrelsen föreslår omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). PwC har meddelat avsikten att Helena Ehrenborg kommer att utses till huvudansvarig revisor (ärende 11). Styrelsen föreslår arvode till revisorn enligt godkänd räkning (ärende 12).

Smärre justeringar (ärende 13)

Stämman föreslås bemyndiga styrelsen eller den styrelsen utser att företa smärre justeringar av besluten fattade vid årsstämman för det fall behov skulle uppstå vid registreringen hos Bolagsverket eller Euroclear Sweden AB.

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Kallebäck Property Invest AB (publ)
556951-6783

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	16
Moderföretagets rapport över kassaflöden	17
Noter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den

Malin Lövemark

VD HAR ORDET

Kallebäck Property Invests verksamhet har under året varit fortsatt stabil i en utmanande branschkonjunktur. Fastighetsinnehavet består av en fastighet som är fullt uthyrd till Saab AB. Saab har utvecklats till att bli världsledande inom flera områden rörande säkerhet och försvar och spelar en viktig roll i Sveriges totalförsvar. Saab stärks av den geopolitiska turbulensen i omvärlden vilket innebär att Kallebäck har en stabil och växande hyresintäkt från Saab. Hyresavtalet löper till 2031 med full KPI-justering och hyresgästen står för el, värme, vatten, kyla etc.

Vår strategi är att ha en positiv utveckling av intäkterna och kontroll på kostnadssidan, där räntor på lån utgör den viktigaste posten. Under förra året förlängde vi vårt lån med en nordisk bank samt avtalade om ytterligare kredit för att möjliggöra framtida investeringar. Målet med denna strategi är att sänka risken för bolaget av effekter från oväntade omvärldsförändringar och skapa förutsättningar för en robust och positiv utveckling av resultatet på lång sikt. Den nya finansieringen ger oss finansiell stabilitet och stärker därigenom bolaget. Räntekostnaderna är till stor del säkrade till fast ränta men innebär ändå -inte oväntat- att räntan nu är högre än tidigare år. Bolagets driftnetto ökade under 2023 med 10,7% jämfört med året innan medan förvaltningsresultatet minskade med 1,8% beroende på ökade räntekostnader.

Värdet på fastigheten minskade marginellt under året och uppgick vid årsskiftet till 1110 mkr vilket innebär en värdeminskning om 2%. Detta bedöms vara bra i relation till branschen i övrigt.

Bolaget har ett gott samarbete och dialog med hyresgästen Saab och har kontinuerliga diskussioner om utveckling av fastigheten inklusive utökade ytor för verksamheten. Fastigheten har en outnyttjad byggrätt på 30 000 kvm, vilken inte åsatts något värde vid fastighetsvärderingen.

Sammantaget skapar detta förutsättningar för en positiv utveckling av resultatet på kort och lång sikt.

Malin Lövemark
VD

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1970.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Nicoccino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.
Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Lennart Låftman

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1945.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag i urval: Styrelseledamot i EOJ 1933 AB samt ledamot i styrelsen för bl.a. Intervalor AB och Byggnads AB S:t Erik.

Christer Jakobsson

Styrelseledamot sedan 2023.
Född 1946.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation sedan 2012.

Stefan Hillberg

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1978.
Utbildning: Magisterexamen i Företagsekonomi vid Uppsala Universitet.
Övriga pågående uppdrag: Förvaltare Saab Pensionsstiftelse.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg.

Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 37 868 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av affärsområde Surveillance. Surveillance utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2024 uppgår till 88 613 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). Samtliga ledande befattningar i Kallebäck (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i eller kontrakterad av Retta. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med Retta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Kallebäck har under året via dotterbolag förlånt befintligt lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte om 13 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 tkr med samma löptid som kreditavtalet. Lånet löper till 2027-07-12.
 - Fastighetens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgår till 1 110 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om -23 209 Tkr.
 - Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till -21 367 Tkr.
-

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	84 961	76 021	72 255	71 436	70 327
Driftsöverskott	80 374	72 612	68 057	66 417	64 847
Rörelseresultat	53 499	62 099	140 273	67 188	106 236
Resultat efter finansiella poster	13 294	68 652	134 648	53 393	95 276
Årets resultat	10 549	54 503	106 910	42 181	75 483
Balansomslutning	1 168 650	1 210 884	1 209 472	1 089 756	1 105 731
Soliditet ⁽¹⁾	46,7%	47,8%	46,9%	46,3%	45,8%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	1,9%	9,4%	18,8%	8,4%	14,9%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	4,6%	5,1%	11,6%	6,2%	9,6%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödeanalys, rapport över förändring i eget kapital och tillhörande tilläggsupplysningar.

Moderföretaget

Kallebäck Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 genom dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB. Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem senaste verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-1 068	-201	-192	-249	-484
Resultat efter finansiella poster	42 839	43 616	43 627	43 589	43 377
Årets resultat	43 042	43 654	43 663	43 629	43 467
Balansomslutning	365 586	366 352	366 464	366 559	366 629
Soliditet ⁽¹⁾	93,9%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	12,5%	12,7%	12,7%	12,7%	12,6%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,7%	11,9%	11,9%	11,9%	11,8%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Aktien och ägarna

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2023 uppgick till 167,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 611 375 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 197 kr och lägsta betalkurs 156 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	412 093	11,3%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	270 214	7,4%
Östersjöstiftelsen	168 114	4,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Johan Thorell gm bolag	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy, dödsbo	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordet Pensionsförsäkring AB	53 486	1,5%
Mattias Ståhlgren	43 700	1,2%
Summa 10 största aktieägare	2 250 817	61,7%
Övriga ägare	1 399 183	38,3%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 62 % av aktierna och rösterna. Bolaget hade 442 aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier per 31 december 2023. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolaget har lån och när det förfaller till betalning ska det refinansieras. Bolagets möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande låneavtal löper till juli 2027.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Motpartsrisken inkluderar även risken att hyresgästen ej vill omförhandla eller att avtalet sägs upp. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För att bedöma fastighetens värde använder Kallebäck externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Bedömning av fastighetens värde per 2023-12-31 har utförts av värderingsföretaget Savills AB.

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Enligt miljöbalken kan fastighetsägare bli skyldig att bekosta åtgärder pga föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att bolaget inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till fastigheten.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-43 599 874
Årets resultat	43 041 953
	<u>339 792 079</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie	43 800 000
i ny räkning balanseras	295 992 079
	<u>339 792 079</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5	84 961	76 021
Fastighetskostnader	6	- 4 586	- 3 409
Driftsöverskott		80 374	72 612
Administrationskostnader	7	- 3 666	- 2 565
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	- 23 209	- 7 948
Rörelseresultat		53 499	62 099
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	445	62
Finansiella kostnader	10	- 19 282	- 11 148
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	- 21 367	17 639
		- 40 205	6 553
Resultat före skatt		13 294	68 652
Inkomstskatt	12	- 2 745	- 14 149
Årets resultat		10 549	54 503
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		10 549	54 503
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		2,89	14,93
Efter utspädning		2,89	14,93

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		10 549	54 503
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		10 549	54 503
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		10 549	54 503

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 110 000	1 130 000
		1 110 000	1 130 000

Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument	22	-	15 499
		-	15 499

Summa anläggningstillgångar

1 110 000 **1 145 499**

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		-	13
Övriga kortfristiga fordringar	16	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 341	2 499
Likvida medel	18	56 309	62 873
		58 650	65 385

SUMMA TILLGÅNGAR

1 168 650 **1 210 884**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		178 167	211 419
		545 180	578 432

Summa eget kapital

545 180 **578 432**

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	20	477 870	483 230
Uppskjutna skatteskulder	21	93 629	100 157
Derivatinstrument	22	5 868	-
		577 367	583 387

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	20	7 304	5 060
Leverantörsskulder		242	1 763
Aktuella skatteskulder		10 049	17 300
Övriga kortfristiga skulder	23	22 106	22 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	6 402	2 827
		46 103	49 066

Summa skulder

623 469 **632 452**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 168 650 **1 210 884**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	3 650	363 363	200 716	567 729
Totalresultat				-
Årets resultat			54 503	54 503
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	54 503	54 503
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	43 800	43 800
Utgående balans per 31 december 2022	3 650	363 363	211 419	578 432
Ingående balans per 1 januari 2023	3 650	363 363	211 419	578 432
Totalresultat				-
Årets resultat			10 549	10 549
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	10 549	10 549
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	43 800	43 800
Utgående balans per 31 december 2022	3 650	363 363	178 167	545 180

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 499	62 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		23 209	7 948
Avskrivning på uppläggningsavgift		600	425
Erhållen ränta		445	62
Erlagd ränta	-	19 282	11 148
Betald inkomstskatt	-	8 617	4 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		49 853	55 341
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		13	10
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		157	5 479
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	1 521	1 318
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	4 342	23 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 161	38 140
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	3 209	7 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	3 209	7 948
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		487 000	10 000
Amortering av lån	-	490 716	5 010
Utdelning	-	43 800	43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	47 516	38 810
Årets kassaflöde	-	6 564	8 618
Likvida medel vid årets början		62 873	71 491
Likvida medel vid årets slut	18	56 309	62 873

Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del			
UB 2022-12-31		488 290	482 875
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		487 000	10 000
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	490 716	5 010
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödespåverkande		-	45
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		600	470
UB 2023-12-31		485 174	488 290
Övriga långfristiga skulder			
UB 2022-12-31	-	15 499	2 139
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		21 368	17 639
UB 2023-12-31		5 868	15 499
Summa kassaflödespåverkande	-	3 716	4 945
Summa ej kassaflödespåverkande		21 968	17 169

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7	- 3 468	- 2 601
Rörelseresultat		- 1 068	- 201
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	113	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 6	- 6
Resultat efter finansiella poster		42 839	43 616
Resultat före skatt		42 839	43 616
Skatt på årets resultat	12	203	38
Årets resultat		43 042	43 654

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	25	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	21	407	204
		334 855	334 652
Summa anläggningstillgångar		334 855	334 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 725	12 725
Övriga kortfristiga fordringar		110	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 063	2 344
		14 898	15 083
Kassa och bank		15 833	16 617
Summa omsättningstillgångar		30 731	31 700
SUMMA TILLGÅNGAR		365 586	366 352
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		3 650	3 650
		3 650	3 650
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	43 600	- 43 454
Årets resultat		43 042	43 654
		339 792	340 550
Summa eget kapital		343 442	344 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22	67
Övriga kortfristiga skulder	23	21 986	21 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	135	180
		22 144	22 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 586	366 352

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Budget eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>				<i>Summa eget kapital</i>
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Årets resultat</i>		
Ingående balans per 1 januari 2022	3 650	340 350	- 43 318	43 663		344 345
Disponering av föregående års resultat			43 663	- 43 663		-
Årets resultat				43 654		43 654
Summa totalresultat	3 650	340 350	345	43 654		388 000
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			- 43 800			- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 43 800	-		- 43 800
Utgående balans per 31 december 2022	3 650	340 350	- 43 455	43 654		344 200
Ingående balans per 1 januari 2023	3 650	340 350	- 43 455	43 654		344 200
Disponering av föregående års resultat			43 654	- 43 654		-
Årets resultat				43 042		43 042
Summa totalresultat	3 650	340 350	199	43 042		387 242
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			- 43 800			- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 43 800	-		- 43 800
Utgående balans per 31 december 2023	3 650	340 350	- 43 601	43 042		343 442

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	1 068	- 201
Erhållen ränta		113	23
Erlagd ränta	-	6	6
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-	961	- 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		185	192
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	45	38
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		37	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	784	42
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		43 800	43 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		43 800	43 800
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	43 800	- 43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	43 800	- 43 800
Årets kassaflöde	-	784	42
Likvida medel vid årets början		16 617	16 575
Likvida medel vid årets slut	18	15 833	16 617

NOTER

Not 1 Allmän information

Kallebäck Property Invest AB (publ) ("Kallebäck") med organisationsnummer 556951-6783 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2023 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysning och redovisningsprinciper)	1 januari 2023 eller senare
IAS 8 Redovisningsprinciper (ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel)	1 januari 2023 eller senare
IAS 12 Inkomstskatter	1 januari 2023 eller senare

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper.

Ändringar i IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

Ändringarna inför en definition av uppskattning (eng. accounting estimate). Syftet är att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter

Enligt IAS 12 ska företag i princip redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Ett undantag görs dock bland annat för temporära skillnader som uppstår vid första redovisning av en tillgång eller skuld, givet att vissa villkor är uppfyllda. Ändringarna tydliggör att detta undantag inte är tillämpligt vid redovisning av transaktioner som samtidigt ger upphov till både en tillgång och en skuld, såsom exempelvis nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt anskaffningsvärde för materiella anläggningstillgångar hänförliga till avsättning för uppskattade framtida utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande.

Ändringarna ska tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Kravet på retroaktiv tillämpning innebär att jämförelseåret ska räknas om och att ingående balanser för detta år ska justeras.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2023 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS-standarder	
IAS 1	1 januari 2024 eller senare

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringarna avser klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter. Ändringarna förväntas träda i kraft 1 januari 2024 med krav på retroaktiv tillämpning.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Kallebäck Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att VD utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är en fastighet i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Hyresintäkterna består av bashyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt, varav indextillägg och tillägg för fastighetsskatt klassificeras som variabla leasingintäkter.

Koncernen som leasetagare

Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Skatter

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 har beslutats eller aviseras 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.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförlig till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga 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.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden

Nedskrivning

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder till kreditinstitut redovisas till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas skulderna till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Kvittning

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper

Beslutade ändringar i RFR 2

Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IFRS Practice Statements 2: Disclosure of Accounting policies	1 januari 2023 eller senare
---	-----------------------------

Ändringar av IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel: Definition of accounting estimates	1 januari 2023 eller senare
---	-----------------------------

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion	1 januari 2023 eller senare
---	-----------------------------

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)	1 januari 2024 eller senare
--	-----------------------------

Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar av RFR2 som ännu inte har trätt ikraft.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Beskrivning av värderingsantaganden se not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

Marknadsrisker

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånet löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehåses för att säkra ränteexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodoavanden som löper med ränta.

Kallebäck har under 2023 via dotterbolag förlängt befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för finansiering av framtida investeringar. Det förlängda lånet löper till 2027-07-12. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet. Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2023 uppgick till 5,18%.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen

	2023-12-31		2022-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-871	-871	-909	-909
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	871	871	909	909
Omvärderingseffekt +1%	-1 111	-1 111	-1 161	-1 161
Omvärderingseffekt -1%	1 111	1 111	1 161	1 161

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

För att minimera likviditetsrisken upprättas löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	9 222	27 666	477 870	-	514 758
Leverantörsskulder	242	-	-	-	242
Derivatinstrument	- 1 117	9 049	33 127	-	41 059
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	8 347	36 715	510 997	-	556 059

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	22	-	-	-	22
Summa	22	-	-	-	22

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	5 410	16 231	483 830	-	505 472
Leverantörsskulder	1 763	-	-	-	1 763
Derivatinstrument	- 1 227	1 589	1 053	0,00000%	1 415
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	5 947	17 820	484 883	-	508 650

Moderföretaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	67	-	-	-	67
Summa	67	-	-	-	67

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Kredit- och motpartsrisken inkluderar även risk för utebliven omförhandling eller uppsägning av hyresavtalet från motparten. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 341	2 499	14 898	15 083
Likvida medel	56 309	62 873	15 833	16 617
Maximal exponering för kreditrisk	58 650	65 372	30 731	31 700

Koncernen har inga historiska kreditförluster och har per balansdagen inte någon reserv för förväntade kreditförluster.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2023-12-31

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 341			2 341
Likvida medel	56 309			56 309
	58 650	-	-	58 650
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		477 870		477 870
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		7 304		7 304
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder		242		242
Övriga kortfristiga skulder		38 557		38 557
	-	523 973	-	523 973

Koncernen 2022-12-31

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 499			2 499
Likvida medel	62 873			62 873
	65 372	-	-	65 372
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		483 230		483 230
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		5 060		5 060
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder		1 763		1 763
Övriga kortfristiga skulder		42 243		42 243
	-	532 296	-	532 296

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 485 174 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 491 042 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

Ränteswappar

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar.

Nivåer vid värdering

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2023-12-31 Nivå 2	2022-12-31 Nivå 2
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	-	15 499
Summa finansiella tillgångar	-	15 499
<u>Finansiella skulder</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	5 868	-
Summa finansiella skulder	5 868	-

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet skall belåningsgraden inte överstiga 65% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,00:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	485 174	488 290
Marknadsvärde Fastighet	1 110 000	1 130 000
Belåningsgrad	43,7%	43,2%
EBITDA	76 708	70 047
Räntenetto	18 838	11 086
Räntetäckningsgrad, ggr	4,07	6,32

Not 5 Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 18 292 (10 110) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2023	2022
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	89 907	84 961
Senare än ett år men inom fem år	359 630	339 842
Senare än fem år	269 722	339 842
Summa	719 259	764 645

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 272	2 084
Fastighetsskatt	1 294	1 114
Reparationer och underhåll	1 020	211
Summa	4 586	3 409

Administrationskostnader

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	2 250	1 443
Noteringskostnader	434	409
Övriga kostnader	982	714
Summa	3 666	2 565

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Modersföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
PwC				
revisionsuppdrag	212	180	212	180
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
Summa	212	180	212	180

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

Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	445	62	113	23
Summa finansiella intäkter	445	62	113	23

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	18 682	10 678	-	-
Övriga finansiella kostnader	600	470	6	6
Summa finansiella kostnader	19 282	11 148	6	6

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	- 21 367	17 639	-	-
Summa orealiserad värdeförändring	- 21 367	17 639	-	-

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 9 273	- 9 332	-	-
Summa	- 9 273	- 9 332	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	1 923	- 1 221	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	203	38	203	38
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	4 402	- 3 634	-	-
Summa	6 528	- 4 817	203	38
Total skatt	- 2 745	- 14 149	203	38

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	13 294	68 652	42 839	43 616
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	- 2 739	- 14 142	- 8 825	- 8 985
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	- 6 528	4 817	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	4 402	- 3 634	5	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	1 923	- 1 221	9 023	9 023
Övrigt	196	31	-	-
Summa	- 2 745	- 14 149	203	38
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 2 745	- 14 149	203	38

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har samtliga underskott beaktats. Beräkning har skett med en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	10 548 750	54 503 000
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	2,89	14,93

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framförallt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 130 000	1 130 000
Ny- till och ombyggnad	3 209	7 948
Orealiserade värdeförändringar	- 23 209	- 7 948
Utgående verkligt värde	1 110 000	1 130 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Kalkylränta, %	8,63	8,60
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,50	6,10

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2023-12-31	2022-12-31
		-10 000/	-20 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+10 000	+20 000
		-132 000/	-143 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+180 000	+190 000

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	-	-	-	-
Momsfordran	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63	53	12	11
Förutbetalda driftkostnader	218	32	-	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	2 022	2 275	2 022	2 275
Övriga poster	38	140	28	58
Summa	2 341	2 499	2 063	2 344

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	56 309	62 873	15 833	16 617
Summa	56 309	62 873	15 833	16 617

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 650 000 till ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	485 174	488 890	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	485 174	488 890	-	-

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1,5% av ursprungligt lånebelopp (7 304 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2027-07-12.

Not 21 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	407	204	407	204
Derivat	1 209	-	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	1 616	204	407	204
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	95 245	97 168	-	-
Derivat	-	3 193	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	95 245	100 361	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 93 629	- 100 157	407	204

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 1 975 (989) Tkr.

Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncernens möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	
Koncernen	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa
Förändring uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2023	204	-	97 168	-
Redovisat i resultaträkningen	203		1 923	4 402
Per 31 december 2023	407	-	95 245	1 209
				- 93 629

Not 22 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2023-12-31 Tillgångar	Skulder	2022-12-31 Tillgångar	Skulder
Ränteswappar		5 868	15 499	
Summa	-	5 868	15 499	-

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	206	216	86	96
Summa	22 106	22 116	21 986	21 996

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 695	2 647	-	-
Övriga poster	707	180	135	180
Summa	6 402	2 827	135	180

Not 25 Andelar i dotterföretag

		Moderföretaget			
		2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
Utgående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
				Redovisat värde	
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar		2023-12-31	2022-12-31
Direktägda	100%	1 000		334 448	334 448
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>					
* Kapitalandel motsvarar röstandel					
				Dotterföretaget	
				2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital				158 950	177 968
Årets resultat				24 903	56 127

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

		Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		485 174	488 890		
Bankgaranti		15 000	15 000		
Aktier i dotterföretag				334 448	334 448
Summa		500 174	503 890	334 448	334 448

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Kallebäck Property Invest AB och dess dotterbolag Näringsfastigheter Kallebäck AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 29 Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2023 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den dag som framgår av vår underskrift.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Stefan Hillberg
Styrelseledamot

Christer Jakobsson
Styrelseledamot

Malin Lövmemark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513894782

Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2023

Huvuddokument

38 sidor

Startades 2024-03-28 07:47:42 CET (+0100) av Gunilla

Persson (GP)

Färdigställt 2024-03-28 10:48:06 CET (+0100)

Initierare

Gunilla Persson (GP)

gunilla.persson@retta.se

Signerare

Johan Thorell (JT)

Personnummer 197001317010

johan@gryningskust.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN THORELL"

Signerade 2024-03-28 08:12:42 CET (+0100)

Lennart Låftman (LL)

Personnummer 194502140835

lennart.laftman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Låftman"

Signerade 2024-03-28 09:48:37 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)

Personnummer 6512101061

helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"

Signerade 2024-03-28 10:48:06 CET (+0100)

Christer Jakobsson (CJ)

Personnummer 194611047574

christer@bergsradet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Christer Harald Jakobsson"

Signerade 2024-03-28 08:59:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513894782

Malin Lövemark (ML)

Personnummer 6912293963

malin.lovemark@retta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LÖVEMARK"

Signerade 2024-03-28 07:55:38 CET (+0100)

Stefan Hillberg (SH)

Personnummer 197809152437

stefan.hillberg@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN HILLBERG"

Signerade 2024-03-28 08:41:04 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB, org.nr 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kallebäck Property Invest AB för år 2023 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 09:49:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post