

Kisa Svalan 11 AB
Org nr 559102-0879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Kisa Svalan 11 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2023-06-26


Sverker Källgård

Kisa Svalan 11 AB
Org nr 559102-0879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades 2017-02-24. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svalan 11.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Pirum AB, org nr 559289-0015 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Bolaget har inte haft någon anställd personal för räkenskapsåret. Löner och ersättningar har ej utgått.

Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget genomgått en nedströms fusion med före detta moderbolaget Cibus Pirum HoldCo 10 AB (org.nr 559317-5119).

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 7 300 tkr.

Som framgår av balansräkningen är det egna kapitalet förbrukat. Nedskrivningsprövning har gjorts i moderbolaget men kontrollbalansräkning har inte upprättats då det finns uppenbara övervärden i bolagets fastighet.

Covid-19 smittan har nu pågått i drygt tre år. Trots det har påverkan på bolaget varit begränsad och bedömningen är fortsatt att verksamheten inte kommer att påverkas nämnvärt.

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har lett till sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. En effekt av många har varit att inflationen har ökat kraftigt under 2022 och KPI ökade hela 10,9 % under 2022.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Finansiell översikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Hysesintäkter	tkr	1 512	1 366	2 754	2 771	2 721
Driftnetto	tkr	1 090	974	1 675	929	1 559
Balansomslutning	tkr	28 535	12 680	13 302	13 593	14 535
Soliditet	%	11,8	3,5	0,5	0	0

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		-2 660 665
Årets resultat		-758 024
	kronor	<u>-3 418 689</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>-3 418 689</u>
	kronor	<u>-3 418 689</u>

2023071329150

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-05-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	5, 6	1 512	1 366
Fastighetskostnader			
Direkta fastighetskostnader	7	-236	-153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428	-239
Driftnetto		848	974
Administrationskostnader	8	-116	-255
Övriga rörelsekostnader	9	-	-14
Rörelseresultat	10	732	705
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-744	-215
Summa resultat från finansiella poster		-744	-215
Resultat efter finansiella poster		-12	490
Bokslutsdispositioner	12	-778	-
Skatt	13	32	-105
Årets resultat		<u>-758</u>	<u>385</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2023071329151

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14	15 772	6 627
Inventarier	15	141	150
		<u>15 913</u>	<u>6 777</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	16	31	-
		<u>15 944</u>	<u>6 777</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		401	400
Fordringar hos koncernföretag		12 157	5 496
Övriga kortfristiga fordringar		31	-
Aktuella skattefordringar		2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	-	7
		<u>12 591</u>	<u>5 903</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 591</u>	<u>5 903</u>
Summa tillgångar		<u>28 535</u>	<u>12 680</u>

2023071329152

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust	18	-2 661	13
Årets resultat		-758	385
		<u>-3 419</u>	<u>398</u>
Summa eget kapital		<u>-3 369</u>	<u>448</u>
Långfristiga skulder	19, 20, 21		
Skulder till koncernföretag		31 361	11 703
Summa långfristiga skulder		<u>31 361</u>	<u>11 703</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4	-
Aktuella skatteskulder		-	91
Övriga kortfristiga skulder		1	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	538	373
Summa kortfristiga skulder		<u>543</u>	<u>529</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 535</u>	<u>12 680</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-04-30	50	13	63
Årets resultat		385	385
Eget kapital 2021-12-31	50	398	448
Erhållet aktieägartillskott		7 300	7 300
Fusionsresultat		-10 359	-10 359
Årets resultat	—	<u>-758</u>	<u>-758</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	-3 419	-3 369

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

2023071329153

2023071329154

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-05-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	732	705
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	428	239
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar	-	14
Erlagd ränta	-919	-40
Betald inkomstskatt	-91	-98
Ökning av kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	150	820
Förändring av rörelsefordringar	-7 508	-6 029
Förändring av rörelseskulder	105	-1 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 253	-6 919
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47	-
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	4 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47	4 962
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	7 300	-
Förändring skulder till koncernföretag	-	11 703
Förändring skulder till kreditinstitut	-	-11 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 300	696
Årets kassaflöde	0	-1 261
Likvida medel vid årets början	-	1 261
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Kisa Svalan 11 AB

Org nummer: 559102-0879

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svalan 11

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus Pirum AB (org.nr. 559289-0015) med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen är Cibus Nordic Real Estate AB (org.nr. 559135-0599) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Bolaget tillämpar RFR 2 frivilligt i enlighet med reglerna i BFN AR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Cibus Nordic Real Estate AB (org nr 559135-0599).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot består i all väsentlighet av räntekostnader på lån, beräknade enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Vidare beaktas inte heller temporära skattemässiga skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	33 år

Nedskrivning

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärde.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivningen inte gjorts.

Finansiella instrument

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

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas de alternativa principer som anges i RFR2 som innebär att finansiella instrument redovisas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Bolagets lån redovisas initialt till lånat belopp reducerat med eventuella transaktionsutgifter. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, med periodisering av eventuella transaktionsutgifter som del av räntekostnaden. Bolagets finansiella instrument uppgår i övrigt endast till oväsentliga belopp. I den mån sådana förekommer utgörs de av kortfristiga poster som redovisas till nominellt belopp, i den mån det är relevant reducerat med förväntade förluster på hyresfordringar.

Redovisnings av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

Ersättning till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 5 Intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	1 512	1 366
Summa	<u>1 512</u>	<u>1 366</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 10 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Mindre än 1 år	1 509	1 478
1-5 år	709	1 478
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	<u>2 218</u>	<u>2 956</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Drift	-181	-171
Fastighetsskatt	-55	18
Summa	<u>-236</u>	<u>-153</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<u>KPMG AB</u> Revisionsuppdraget	-12	-14
Summa	<u>-12</u>	<u>-14</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

2023071329160

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Resultat avyttring förvaltningsfastighet	-	-14
Summa	<u>0</u>	<u>-14</u>

Not 10 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Cibus Nordic-koncernen.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	-84	-240
Försäljning	-	-

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	-	-40
Räntekostnader, koncernföretag	-744	-175
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-744</u>	<u>-215</u>

Not 12 Bokslutsdispositioner

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Lämnade koncernbidrag	-778	-
Summa	<u>-778</u>	<u>0</u>

Not 13 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-105
Uppskjuten skatt	32	-
	<u>32</u>	<u>-105</u>
Summa redovisad skatt		
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	-790	490
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	163	-101
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-3
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-130	-
Effekt ny skattesats	-	-1
	<u>32</u>	<u>-105</u>
Summa redovisad skatt		

	<u>Uppskjuten</u> <u>skattefordran</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten</u> <u>skatteskuld</u> <u>2022-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
Uppskjutna skatter	32	0
Uppskjutna skatter netto	32	0

	<u>2022</u>
Avstämning av uppskjutna skatter	
Ingående balans	
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	32
Utgående balans	32

2023071329161

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 835	15 257
Årets avyttring	-	-6 422
Årets förvärv	38	-
Årets förvärv övervärde	7 660	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 533	8 835
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 573	-5 864
Årets avyttring	-	2 524
Årets avskrivningar	-419	-233
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 992	-3 573
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	12 541	5 262
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 365	2 444
Årets förvärv	10	-1 079
Årets förvärv övervärde	1 856	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 231	1 365
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	3 231	1 365
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>15 772</u>	<u>6 627</u>

2023071329162

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 19 300 tkr (19 500 tkr). Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan. Värderingen enligt DCF-metoden har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande, %	2 (4% för 2023, resterande år 2%)
Kalkylperiod, år	10
Kalkylränta, %	8,4
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.
Drifts och underhållskostnader	141 sek/kvm

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Värderingarna har utförts av Newsec Advice.

2023071329164

Not 15 Inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25	-19
Avskrivningar	-9	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-34</u>	<u>-25</u>
Utgående redovisat värde	<u>141</u>	<u>150</u>

Not 16 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	32	-
Summa	<u>32</u>	<u>0</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna intäkter	-	7
Summa	<u>0</u>	<u>7</u>

Not 18 Fusion

Per 2022-01-28 har det tidigare moderföretaget Cibus Pirum HoldCo 10 AB (559317-5119) fusionerats med bolaget genom en omvänd fusion. I resultaträkningen för 2022 ingår 0 tkr i nettoomsättning och 0 kr i rörelseresultatet, som hänförs till Cibus Pirum HoldCo 10 AB:s resultaträkning före fusionen. Redovisade värden på tillgångar och skulder som övertogs av dotterbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	19 900
Summa tillgångar	19 900
Eget kapital	25
Långfristiga skulder	19 658
Kortfristiga skulder	217
Summa eget kapital och skulder	19 900

2023071329165

Not 19 **Finansiell riskhantering**

Kisa Svalan 11 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är:

Kreditrisk - Risken för att en part i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra en skyldighet och därigenom förorsaka motparten en finansiell förlust.

Risken för kundförluser är oväsentlig på grund av naturen i kundens verksamhet.

Ränterisk - Risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränta på bolagets koncerninterna lån är fast och löper fram tills amortering skett.

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisken definieras som risken för att refinansiering av lån inte kan ske eller inte kan ske till acceptabla villkor. Målet för den koncern som Kisa Svalan 11 AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen bedömer refinansieringsrisken som låg då bolagets lån är koncerninterna.

Kapitalhantering

Bolaget följer upp finansiell ställning mot graden av belåning i förhållning till fastighetsvärde. Koncernen har enligt finanspolicyn en målsättning att belåningsgraden ska ligga mellan 55%-65% framåtriktat. För närvarande uppgår belåningen till 31,4 mkr (11,7 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 197% (177%) av redovisat fastighetsvärde. Nivån på belåningsgraden påverkas i första hand av vilken mån nya lån tas upp eller existerande lån återbetalas, vilket i andra hand beror på i vilken mån intjänade vinstmedel lämnas i utdelning eller aktieägartillskott erhålls. Bolagets fastighetsbestånd förväntas inte förändras under kommande år.

2023071529166

Not 20 Räntebärande lån

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	31 361	11 703
Summa långfristiga skulder	31 361	11 703
Lånebelopp	31 361	11 703

Not 21 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	31 361	11 703
Summa	31 361	11 703

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	513	361
Upplupna konsultkostnader	25	12
Summa	538	373

2023071329167

Not 23 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

**Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till
kreditinstitut:**

Fastighetsinteckningar

9 500

9 500

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm _____ - ____ - ____

Sverker Källgården
Styrelseledamot

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Peter Lövgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

2023071329168

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kisa Svalan 11 AB, org. nr 559102-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kisa Svalan 11 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kisa Svalan 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kisa Svalan 11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kisa Svalan 11 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kisa Svalan 11 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 24 pages before this page
Dokumentet inneholder 24 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 24 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 24 sider før denne side

Detta dokument innehåller 24 sidor före denna sida

2023071329171

Olof Sverker Källgården 6810011434

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB

a4c3fc0a-c033-47d1-b0c2-c1cbcd7a8167 - 2023-06-16 09:22:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c0200194-f885-4689-9a28-a93b733b2723 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Bert Peter Lövgren 197704010714

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Pirum AB

611eb352-b551-4f0c-a5d5-36f346eb46d4 - 2023-06-16 09:47:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3decba7-e728-48e1-a1d8-12c0bda1e44c - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm

f31a0f4d-1c55-4572-8869-dae76a968070 - 2023-06-16 11:24:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 607d471d-67fe-4bb8-a666-c939755b8fce - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

MARC KARLSSON 198005022051

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

cfcfb313-b4a5-4463-991f-0294634e268f - 2023-06-16 17:55:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 976ae5fc-6070-41a8-b3a7-07d6b56a09e0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende