

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

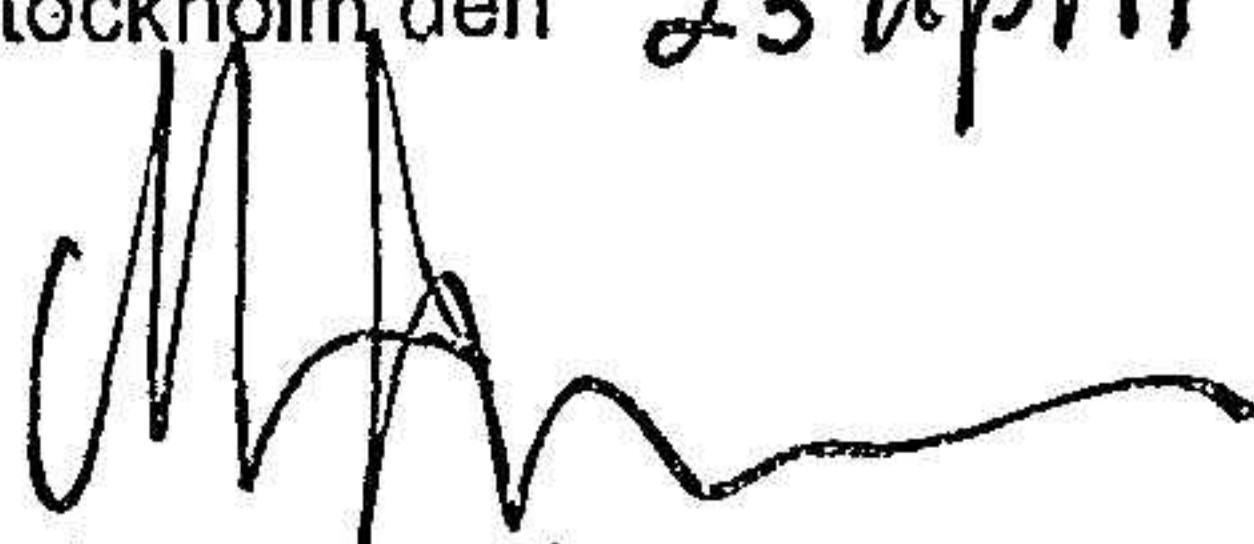
**Kallebäck Property Invest AB (publ)**  
**556951-6783**

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 23 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 23 april 2025



Malin Lövemark

## VD HAR ORDET

Omvärlden präglas nu av en geopolitisk osäkerhet och turbulens vilket påverkar oss alla. Vår hyresgäst Saab AB är ett världsledande försvars- och säkerhetsföretag som utvecklar och tillverkar avancerade system inom bla flygteknik, ledningssystem och sensorer. De spelar en viktig roll i Sveriges totalförsvar och har för närvarande rekordhög ordergång, försäljningstillväxt och anställer personal. Det innebär att vårt fastighetsbolag Kallebäck har en stabil och växande hyresintäkt då Saab förhyr hela vår fastighet.

Fastighetsbolagets driftnetto ökade under 2024 med 5,2% tack vare ökade hyresintäkter. Hyresavtalet med Saab löper till december 2031 med full KPI-justering och hyresgästen bekostar bl a el, värme, vatten och kyla. Förvaltningsresultatet minskade med 1,1% beroende på ökade räntekostnader.

Vår långsiktiga målsättning är att ha en positiv utveckling av intäkterna och kontroll på kostnaderna, där räntor på lån utgör den viktigast posten. Räntekostnaderna är till stor del säkrade till fast ränta men innebär ändå - inte oväntat - att räntan nu är högre än tidigare år.

Vi lägger mycket stor vikt vid att ha ett gott samarbete och god dialog med vår hyresgäst Saab. Tillsammans genomför vi kontinuerligt förbättringar och utveckling av byggnaderna så att de uppfyller hyresgästens förändrade behov.

Fastigheten har en outnyttjad byggrätt på 30 000 kvm vilket möjliggör utveckling av utökade lokaler och fler byggnader för verksamheten. Fastighetsvärdet bedömdes vid årsskiftet till 1150 mkr, en ökning om 3,6%, och byggrätten har inte åsatts något värde vid fastighetsvärderingen.

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

Malin Lövemark  
VD

## AKTIEN

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 176 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 642 400 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 195 kr och lägsta betalkurs 164 kr.

Nyckeltal per aktie	1 jan 2024	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020
	-31 dec 2024	-31 dec 2023	-31 dec 2022	-31 dec 2021	-31 dec 2020
Förvaltningsresultat/aktie, kr	15,67	15,85	16,15	15,10	14,65
Resultat/aktie före utspädning, kr	21,06	2,89	14,93	29,29	11,56
Resultat/aktie efter utspädning, kr	21,06	2,89	14,93	29,29	11,56

Nyckeltal per aktie	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital per aktie, kr	158,42	149,36	158,47	155,54	138,25
Börskurs per aktie, kr	176,00	167,50	181,50	206,00	170,00
Börskurs/Eget kapital, %	111	112	115	132	123
Utdelning per aktie, kr	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Utdelning/Förvaltningsresultat, %	77	76	74	79	82
Utdelning/Eget kapital, %	8	8	8	8	9
Utdelning/Börskurs, %	7	7	7	6	7

2025052009640

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**  
556951-6783

## 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, Atrium Ljungberg AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.  
Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

### Ulrika Danielsson

Styrelseledamot sedan 2024.  
Född 1972.  
Utbildning: Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.  
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Pandox Aktiefbolag, Infranord AB, Nyfosa AB, Storytel AB och Platzer Fastigheter AB.

### 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

### 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 38 000 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig uppsägningstid om 24 månader. Verksamheten bedrivs av Saabs affärsområde Surveillance som dels utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd, dels levererar flygelektronik till såväl civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2025 uppgår till 90 008 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Fastighetens marknadsvärde per 2024-12-31 uppgår till 1 150 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 39 926 Tkr.

Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till -288 Tkr.

Kallebäck har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). och 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

- Ulrika Danielsson valdes till ny ordinarie styrelseledamot och ersatte Lennart Låftman som avgick i samband med bolagets årsstämma den 25 april 2024.

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

Belopp i Tkr eller %	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	89 907	84 961	76 021	72 255	71 436
Driftsöverskott	84 574	80 374	72 612	68 057	66 417
Förvaltningsresultat	57 181	57 870	58 961	55 131	53 487
Rörelseresultat	121 285	53 499	62 099	140 273	67 188
Resultat efter finansiella poster	96 820	13 294	68 652	134 648	53 393
Årets resultat	76 864	10 549	54 503	106 910	42 181
Balansomslutning	1 199 408	1 168 650	1 210 884	1 209 472	1 089 756
Soliditet <sup>(1)</sup>	48,2%	46,7%	47,8%	46,9%	46,3%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	13,3%	1,9%	9,4%	18,8%	8,4%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	10,2%	4,6%	5,1%	11,6%	6,2%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

<sup>(3)</sup> (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.

Belopp i Tkr eller %	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-764	-1 068	-201	-192	-249
Resultat efter finansiella poster	43 179	42 839	43 616	43 627	43 589
Årets resultat	43 315	43 042	43 654	43 663	43 629
Balansomslutning	365 266	365 586	366 352	366 464	366 559
Soliditet <sup>(1)</sup>	93,9%	93,9%	94,0%	94,0%	94,0%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	12,6%	12,5%	12,7%	12,7%	12,7%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	11,8%	11,7%	11,9%	11,9%	11,9%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kallebäck Property Invest AB har den 27 februari 2025 tecknat avtal om att genomföra hyresgästanpassning och en mindre tillbyggnad åt Saab AB på fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Investeringen finansieras med nytt lån om 31 miljoner kronor med bolagets befintliga bank. Förvaltningsresultatet bedöms öka med cirka 2,5 miljoner kronor per år till följd av genomförd investering.

Styrelsen har den 14 mars utsett Fredrik Pettersson till ny VD i Kallebäck Property Invest AB. Fredrik Pettersson tillträder 2 maj 2025.

### 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 2024 uppgick till 176 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 642 400 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 195 kr och lägsta betalkurs 164 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Stiftelsen global challenges foundation	430 846	11,8%
Avanza Pension	254 156	7,0%
Östersjöstiftelsen	168 114	4,6%
Investerarare representerade av Lennart Låftman	110 000	3,0%
Johan Thorell genom bolag	76 432	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	75 259	2,1%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Optiga AB	33 000	0,9%
SEB Life International Assurance Company	32 508	0,9%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>2 210 315</b>	<b>60,6%</b>
Övriga ägare	1 439 685	39,4%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 61% av aktierna och rösterna. Bolaget hade ca 485 aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier per 31 december 2024. 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. Hyreskontraktet med Saab löper till 2031-12-31.

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 2024-12-31 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. Notan 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-44 357 922
Årets resultat	43 314 742
	<u>339 306 820</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie	43 800 000
i ny räkning balanseras	295 506 820
	<u>339 306 820</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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	5	89 907	84 961
Fastighetskostnader	6	- 5 334	- 4 586
Driftsöverskott		84 574	80 374
Administrationskostnader	7	- 3 215	- 3 666
Finansiella intäkter	9	455	445
Finansiella kostnader	10	- 24 633	- 19 282
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>57 181</b>	<b>57 870</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	39 926	- 23 209
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	- 288	- 21 367
<b>Resultat före skatt</b>		<b>96 820</b>	<b>13 294</b>
Inkomstskatt	12	- 19 956	- 2 745
<b>Årets resultat</b>		<b>76 864</b>	<b>10 549</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		76 864	10 549
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före utspädning		21,06	2,89
Efter utspädning		21,06	2,89

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>76 864</b>	<b>10 549</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>76 864</b>	<b>10 549</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		76 864	10 549

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2024-12-31 2023-12-31

(Tkr)

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 150 000	1 110 000
		<b>1 150 000</b>	<b>1 110 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

		<b>1 150 000</b>	<b>1 110 000</b>
--	--	------------------	------------------

##### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		14	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 866	2 341
Likvida medel	17	47 528	56 309
		<b>49 408</b>	<b>58 650</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>1 199 408</b>	<b>1 168 650</b>
--	--	------------------	------------------

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	18	3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		211 231	178 167
		<b>578 244</b>	<b>545 180</b>

#### Summa eget kapital

**578 244**      **545 180**

#### Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	19	470 566	477 870
Uppskjutna skatteskulder	20	104 572	93 629
Derivatinstrument	21	6 156	5 868
		<b>581 294</b>	<b>577 367</b>

#### Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	19	7 304	7 304
Leverantörsskulder		153	242
Aktuella skatteskulder		4 721	10 049
Övriga kortfristiga skulder	22	22 214	22 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 480	6 402
		<b>39 871</b>	<b>46 103</b>

#### Summa skulder

**621 164**      **623 469**

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 199 408**      **1 168 650**

## 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	
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>211 419</b>	<b>578 432</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			10 549	10 549
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 549</b>	<b>10 549</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>178 167</b>	<b>545 180</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>178 167</b>	<b>545 180</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			76 864	76 864
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76 864</b>	<b>76 864</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>211 230</b>	<b>578 243</b>

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		96 820	13 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	39 926	23 209
Orealiserade värdeförändringar derivat		288	21 367
Avskrivning på uppläggningsavgift		-	600
Betald inkomstskatt	-	18 605	8 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>38 576</b>	<b>49 853</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar	-	14	13
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		475	157
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	89	1 521
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 448	4 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42 396</b>	<b>44 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	74	3 209
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>74</b>	<b>3 209</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	487 000
Amortering av lån	-	7 304	490 716
Utdelning	-	43 800	43 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>51 104</b>	<b>47 516</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	-	<b>8 781</b>	<b>6 564</b>
Likvida medel vid årets början		56 309	62 873
Likvida medel vid årets slut	18	47 528	56 309
<b>Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>			
<b>Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del</b>			
UB 2023-12-31		485 174	488 290
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		-	487 000
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	7 304	490 716
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödespåverkande		-	-
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		-	600
UB 2024-12-31		477 870	485 174
<b>Övriga långfristiga skulder</b>			
UB 2023-12-31		5 868	15 499
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		288	21 368
UB 2024-12-31		6 157	5 868
<b>Summa kassaflödespåverkande</b>	-	<b>7 304</b>	<b>3 716</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>		<b>288</b>	<b>21 968</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7	- 3 164	- 3 468
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 764</b>	<b>- 1 068</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	146	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 3	- 6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 179</b>	<b>42 839</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 179</b>	<b>42 839</b>
Skatt på årets resultat	12	136	203
<b>Årets resultat</b>		<b>43 315</b>	<b>43 042</b>

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

**MODERFÖRETAGETS  
BALANSRÄKNING**  
(Tkr)

Not 2024-12-31 2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella tillgångar**

Andelar i dotterföretag	24	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	20	543	407
		<u>334 990</u>	<u>334 855</u>

**Summa anläggningstillgångar** 334 990 334 855

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		12 725	12 725
Övriga kortfristiga fordringar		124	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 790	2 063
		<u>14 639</u>	<u>14 898</u>

**Kassa och bank** 15 636 15 833

**Summa omsättningstillgångar** 30 275 30 731

**SUMMA TILLGÅNGAR** 365 266 365 586

**EGET KAPITAL OCH SKULDER** 18

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 650	3 650
		<u>3 650</u>	<u>3 650</u>

Fritt eget kapital

Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust		- 44 358	- 43 600
Årets resultat		43 315	43 042
		<u>339 307</u>	<u>339 792</u>

**Summa eget kapital** 342 957 343 442

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		136	22
Övriga kortfristiga skulder	22	22 094	21 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	80	135
		<u>22 309</u>	<u>22 144</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 365 266 365 586



## 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>		
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 455</b>	<b>43 654</b>	<b>344 200</b>
Disponering av föregående års resultat				43 654	- 43 654	-
Årets resultat					43 042	43 042
<b>Summa övrigt totalresultat efter skatt</b>						
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>199</b>	<b>43 042</b>	<b>387 242</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar				- 43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 601</b>	<b>43 042</b>	<b>343 442</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 601</b>	<b>43 042</b>	<b>343 442</b>
Disponering av föregående års resultat				43 042	- 43 042	-
Årets resultat					43 315	43 315
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>558</b>	<b>43 315</b>	<b>386 757</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar				- 43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>44 358</b>	<b>43 315</b>	<b>342 957</b>



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	764	1 068
Erhållen ränta		146	113
Erlagd ränta	-	3	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	621	961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		259	185
Ökning/minskning leverantörsskulder		113	45
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		52	37
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-	197	784
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utdelning från dotterföretag		43 800	43 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		43 800	43 800
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	43 800	43 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	43 800	43 800
<b>Årets kassaflöde</b>	-	197	784
Likvida medel vid årets början		15 833	16 617
Likvida medel vid årets slut	17	15 636	15 833

2025052009655

## 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 Redovisningsstandarder) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2024 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Inga nya eller ändrade IFRS standarder eller nya tolkningar har trätt ikraft som har inneburit någon påverkan på Kallebäck.

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2024 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	
IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar	1 januari 2026 eller senare
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements	1 januari 2027 eller senare

#### Ändringar i IFRS 9 och IFRS 7 Finansiella instrument; Upplysningar

Ändringarna tydliggör bland annat tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder och ytterligare vägledning vid elektroniska betalningar. Ändringarna tydliggör även bedömningen av karaktären på avtalsenliga kassaflöden hos finansiella tillgångar med särskilda villkor bland annat kopplat till hållbarhetslänkade avtal. Därutöver innebär ändringarna tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument med särskilda villkor och eget kapital-instrument som klassificerats till verkligt värde via övrigt totalresultat. Ändringarna ska tillämpas för perioder som påbörjas den 1 januari 2026. Ändringarna har ännu inte godkänts av EU men förväntas godkännas den 1 januari 2026. Företagsledningen utvärderar effekterna av kommande förändring.

#### IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial

IFRS 18 inför krav på presentation av intäkter och kostnader i fem olika kategorier i resultaträkningen och två obligatoriska delsummeringar. Standarden inför även nya generella krav på presentation av information i såväl primära rapporter som i noter samt krav på upplysningar om utvalda nyckeltal. Nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner. Företagsledningen utvärderar effekterna av kommande förändring.

### 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 mervärdeskatt, 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

Koncernens rapporteringsvaluta och moderbolagets 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 aviserats per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat avseende fastigheter respektive underskott och derivat. 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 aviserats 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 hänförbara 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 orealiserade 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, 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**

Inga beslutade ändringar i RFR 2 som inneburit någon påverkan på Kallebäck.

**Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

**Ska tillämpas för  
räkensårsår som börjar**

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

1 januari 2026 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 innehas 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 banktillgodohavanden som löper med ränta.

Kallebäck förlängde 2023 via dotterbolag befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta ingick dotterbolaget avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för finansiering av framtida investeringar. 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 2024 uppgick till 4,99%.

##### Känslighetsanalys för ränterisk

###### Koncernen

	2024-12-31		2023-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-796	-796	-871	-871
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	796	796	871	871
Omvärderingseffekt +1%	-2 017	-2 017	-3 078	-3 078
Omvärderingseffekt -1%	2 017	2 017	3 078	3 078

Med omvärderingseffekt avses effekten av ökade/minskade räntekostnader under kreditens återstående löptid.

##### 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 uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktensliga 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 kreditavtal innehåller villkor om kovenanter, belåningsgrad och räntetäckningsgrad, vilka rapporteras kvartalsvis till kreditgivaren.

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

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	7 865	23 595	470 566	-	502 026
Leverantörsskulder	153	-	-	-	153
Derivatinstrument	- 74	9 017	24 110	-	33 053
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 943</b>	<b>32 611</b>	<b>494 676</b>	<b>-</b>	<b>535 231</b>

Moderföretaget 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	136	-	-	-	136
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136</b>

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	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 347</b>	<b>36 715</b>	<b>510 997</b>	<b>-</b>	<b>556 059</b>

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	22	-	-	-	22
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

#### 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 866	2 341	14 639	14 898
Likvida medel	47 528	56 309	15 636	15 833
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>49 394</b>	<b>58 650</b>	<b>30 275</b>	<b>30 731</b>

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 2024-12-31**

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	1 866	-	-	1 866
Likvida medel	47 528	-	-	47 528
<b>Summa Finansiella tillgångar</b>	<b>49 394</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 394</b>
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	-	470 566	-	470 566
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	-	7 304	-	7 304
Derivatinstrument	-	-	6 156	6 156
Leverantörsskulder	-	153	-	153
Övriga kortfristiga skulder	-	32 414	-	32 414
<b>Summa Finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>510 437</b>	<b>6 156</b>	<b>516 593</b>

**Koncernen 2023-12-31**

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 341	-	-	2 341
Likvida medel	56 309	-	-	56 309
<b>Summa Finansiella tillgångar</b>	<b>58 650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58 650</b>
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	-	477 870	-	477 870
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	-	7 304	-	7 304
Derivatinstrument	-	-	5 868	5 868
Leverantörsskulder	-	242	-	242
Övriga kortfristiga skulder	-	38 557	-	38 557
<b>Summa Finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>523 973</b>	<b>5 868</b>	<b>529 841</b>

#### **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 477 870 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 484 026 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, prissättnings tjänst 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	2024-12-31 Nivå 2	2023-12-31 Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	-	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	6 156	5 868
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>6 156</b>	<b>5 868</b>

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	
	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	477 870	485 174
Marknadsvärde Fastighet	1 150 000	1 110 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>41,6%</b>	<b>43,7%</b>
EBITDA	81 359	76 708
Räntenetto	24 178	18 838
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,37</b>	<b>4,07</b>

**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 23 714 (18 292) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2024	2023
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	91 527	89 907
Senare än ett år men inom fem år	366 110	359 630
Senare än fem år	183 055	269 722
<b>Summa</b>	<b>640 692</b>	<b>719 259</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 662	2 272
Fastighetsskatt	1 319	1 294
Reparationer och underhåll	1 353	1 020
<b>Summa</b>	<b>5 334</b>	<b>4 586</b>

**Administrationskostnader**

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	1 698	2 250
Noteringskostnader	435	434
Övriga kostnader	1 081	982
<b>Summa</b>	<b>3 215</b>	<b>3 666</b>

**Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
PwC				
revisionsuppdrag	238	212	238	212
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>212</b>	<b>238</b>	<b>212</b>

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	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter	455	445	146	113
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>455</b>	<b>445</b>	<b>146</b>	<b>113</b>

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	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader	24 626	18 682	-	-
Övriga finansiella kostnader	7	600	3	6
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>24 633</b>	<b>19 282</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	-288	-21 367	-	-
<b>Summa orealiserad värdeförändring</b>	<b>- 288</b>	<b>- 21 367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Värdeförändringar baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

**Not 12 Skatt**

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-9 014	-9 273	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 9 014</b>	<b>- 9 273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	- 11 137	1 923	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	136	203	136	203
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	59	4 402	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 10 942</b>	<b>6 528</b>	<b>136</b>	<b>203</b>
<b>Total skatt</b>	<b>- 19 956</b>	<b>- 2 745</b>	<b>136</b>	<b>203</b>

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	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	96 820	13 294	43 179	42 839
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	- 19 945	- 2 739	- 8 895	- 8 825
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	10 942	- 6 528	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	59	4 402	8	5
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	- 11 137	1 923	9 023	9 023
Övrigt	125	196	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 19 956</b>	<b>- 2 745</b>	<b>136</b>	<b>203</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 19 956</b>	<b>- 2 745</b>	<b>136</b>	<b>203</b>

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	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	76 863 532	10 548 750
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>21,06</b>	<b>2,89</b>

**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	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 110 000	1 130 000
Ny- till och ombyggnad	74	3 209
Orealiserade värdeförändringar	39 926	-23 209
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 110 000</b>

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 gällande marknadshyra. 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	2024-12-31	2023-12-31
Långsiktig inflation, %	2,00	2,00
Kalkylränta, %	8,17	8,63
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,30	6,50

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2024-12-31	Antagande 2023-12-31
		-10 000/	-10 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+10 000	+10 000
		-140 000/	-132 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+200 000	+180 000

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60	63	11	12
Förutbetalda driftkostnader	18	218	-	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	1 770	2 022	1 770	2 022
Övriga poster	18	38	9	28
<b>Summa</b>	<b>1 866</b>	<b>2 341</b>	<b>1 790</b>	<b>2 063</b>

**Not 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	47 528	56 309	15 636	15 833
<b>Summa</b>	<b>47 528</b>	<b>56 309</b>	<b>15 636</b>	<b>15 833</b>

**Not 18 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.

**Not 19 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	470 566	477 870	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>470 566</b>	<b>477 870</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 20 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	543	407	543	407
Derivat	1 268	1 209	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 811</b>	<b>1 616</b>	<b>543</b>	<b>407</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	106 382	95 245	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>106 382</b>	<b>95 245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 104 572</b>	<b>- 93 629</b>	<b>543</b>	<b>407</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 2 635 (1 975) 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:

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
	Underskottsavdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa	
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>					
Per 1 januari 2024	407	- 95 245	1 209	-	93 629
Redovisat i resultaträkningen	136	- 11 137	59	-	10 942
Per 31 december 2024	<b>543</b>	<b>- 106 382</b>	<b>1 268</b>	<b>-</b>	<b>104 572</b>

**Not 21 Derivatinstrument**

**Koncernen**  
Derivat värderade till verkligt värde

	2024-12-31		2023-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	6 156	-	5 868
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>6 156</b>	<b>-</b>	<b>5 868</b>

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	314	206	194	86
<b>Summa</b>	<b>22 214</b>	<b>22 106</b>	<b>22 094</b>	<b>21 986</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 400	5 695	-	-
Övriga poster	80	707	80	135
<b>Summa</b>	<b>5 480</b>	<b>6 402</b>	<b>80</b>	<b>135</b>

**Not 24 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	334 448	334 448		
Utgående anskaffningsvärde	334 448	334 448		
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2024-12-31	2023-12-31
Direktägda	100%	1 000	334 448	334 448
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>				
* Kapitalandel motsvarar röstandel				
			Dotterföretaget	
			2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			155 826	159 070
Årets resultat			40 556	24 903

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	477 870	485 174	-	-
Bankgaranti	15 000	15 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	334 448	334 448
<b>Summa</b>	<b>492 870</b>	<b>500 174</b>	<b>334 448</b>	<b>334 448</b>

**Not 26 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 27 Händelser efter balansdagen**

Kallebäck Property Invest AB har den 27 februari 2025 tecknat avtal om att genomföra hyresgäst-anpassning och en mindre tillbyggnad åt Saab AB på fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Investeringen finansieras med nytt lån om 31 miljoner kronor med bolagets befintliga bank. Förvaltningsresultatet bedöms öka med cirka 2,5 miljoner kronor per år till följd av investeringen.

Styrelsen har den 14 mars utsett Fredrik Pettersson till ny VD i Kallebäck Property Invest AB. Fredrik Pettersson tillträder 2 maj 2025.

**Not 28 Utdelning**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2024 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

**Not 29 Godkännande av finansiella rapporter**

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

Johan Thorell  
Styrelseordförande

Ulrika Danielsson  
Styrelseledamot

Stefan Hillberg  
Styrelseledamot

Christer Jakobsson  
Styrelseledamot

Malin Lövemark  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543151014

## Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2024

Huvuddokument

37 sidor

Startades 2025-04-01 14:18:45 CEST (+0200) av Gunilla

Persson (GP)

Färdigställt 2025-04-01 17:51:46 CEST (+0200)

## Initierare

Gunilla Persson (GP)

gunilla.persson@retta.se

## Signerare

Malin Lövermark (ML)

Personnummer 196912293963

malin@linvero.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MALIN LÖVEMARK"

Signerade 2025-04-01 14:28:56 CEST (+0200)

Johan Thorell (JT)

Personnummer 197001317010

johan@gryningskust.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS JOHAN THORELL"

Signerade 2025-04-01 14:22:01 CEST (+0200)

Ulrika Danielsson (UD)

Personnummer 197203075002

dulrika@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA ULRIKA DANIELSSON"

Signerade 2025-04-01 15:20:28 CEST (+0200)

Stefan Hillberg (SH)

Personnummer 197809152437

stefan.hillberg@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STEFAN HILLBERG"

Signerade 2025-04-01 16:18:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543151014

Christer Jakobsson (CJ)  
Personnummer 4611047574  
christer@bergsradet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Christer Harald Jakobsson"  
Signerade 2025-04-01 14:41:52 CEST (+0200)

Helena Ehrenborg (HE)  
Personnummer 6512101061  
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"  
Signerade 2025-04-01 17:51:46 CEST (+0200)

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 skriys 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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 Redovisningsstandarder, 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 revisions sed 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](http://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 2024 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](http://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

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2025-04-01 15:50:16 UTC**

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052009679