

# Årsredovisning

för

## Klippudden Holding 1 AB

559273-5020

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

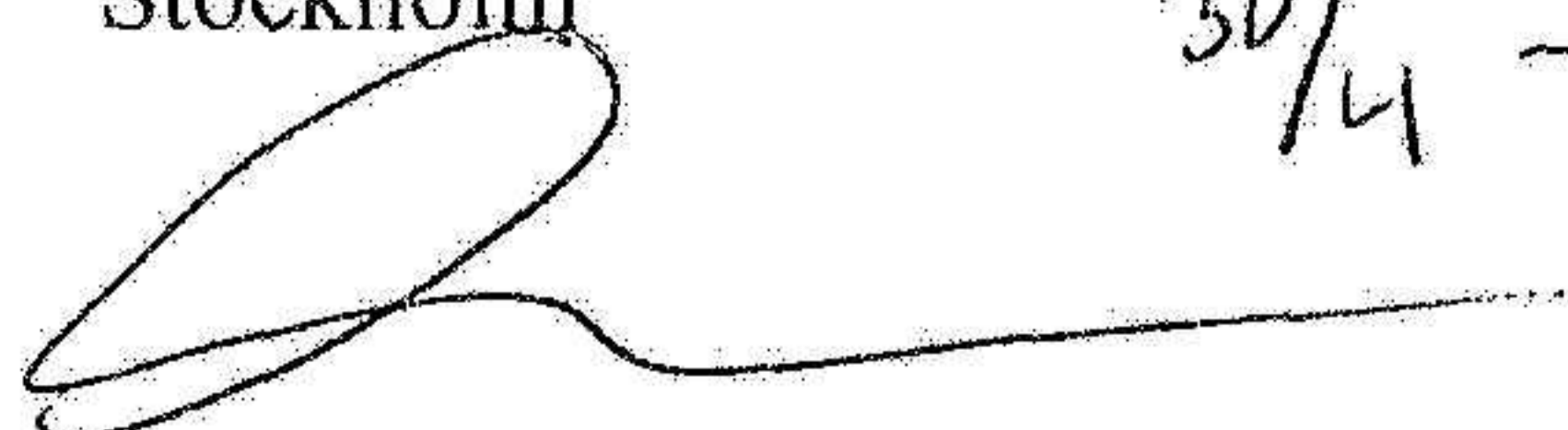
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klippudden Holding 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

30/4-2024

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm



30/4 - 2024

Johan Karlsson

# Årsredovisning

för

## Klippudden Holding 1 AB

559273-5020

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Klippudden Holding 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktierna i Movette Fastigheter AB, org nr 559093-9822 och Klippudden Fastigheter Syd AB, org nr 556712-2550.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Klippudden Holding 1 AB, org nr 559273-5020, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Klippudden Holding AB, org nr 559273-5012, med säte i Stockholm.

Moderbolaget i den minsta koncernen som Klippudden Holding 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Klippudden Holding 18 AB, org nr 559349-4072, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (4 mån)
Resultat efter finansiella poster	-23 136	-8 163	-91	-1 107
Eget kapital	39	74	52	143
Balansomslutning	40 529	48 113	97 539	84 332

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	8 152	-8 128	74
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-8 127	8 128	0
Erhållna aktieägartillskott		23 100		23 100
Årets resultat			-23 136	-23 136
Belopp vid årets utgång	50	23 125	-23 136	39

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	23 124 632
årets förlust	-23 135 632
	<b>-11 000</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 000
	<b>-11 000</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-20

-35

-20

-35

Rörelseresultat

-20

-35

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är  
anläggningstillgångar

-22 275

-7 800

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

880

1 127

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-1 721

-1 455

-23 116

-8 128

Resultat efter finansiella poster

-23 136

-8 163

Bokslutsdispositioner

0

35

Resultat före skatt

-23 136

-8 128

Årets resultat

-23 136

-8 128

Klippudden Holding 1 AB  
Org.nr 559273-5020

4 (8)

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4, 5

21 874

19 424

Fordringar hos koncernföretag

17 774

27 527

39 648

46 951

Summa anläggningstillgångar

39 648

46 951

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

0

35

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

880

1 127

880

1 162

*Kassa och bank*

1

0

Summa omsättningstillgångar

881

1 162

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**40 529**

**48 113**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

23 125

8 152

Årets resultat

-23 136

-8 128

-11

24

Summa eget kapital

39

74

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

38 752

46 568

Summa långfristiga skulder

38 752

46 568

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 738

1 471

Summa kortfristiga skulder

1 738

1 471

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 529**

**48 113**

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

##### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Klippudden Holding 18 AB, organisationsnummer 559349-4072 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Uppskattningar och bedömningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antagande som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas enligt nedan:

#### *Nedskrivningsprövning aktier och andelar:*

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	880	1 127
	880	1 127

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 721	-1 455
	-1 721	-1 455

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 424	19 144
Förvärv		0
Aktieägartillskott	24 725	8 080
Nedskrivning av aktier	-22 275	-7 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 874	19 424
Utgående redovisat värde	21 874	19 424

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Movette Fastigheter AB	100%	100%	500	9 149
Klippudden Fastigheter Syd AB	100%	100%	2 000	12 725
				21 874

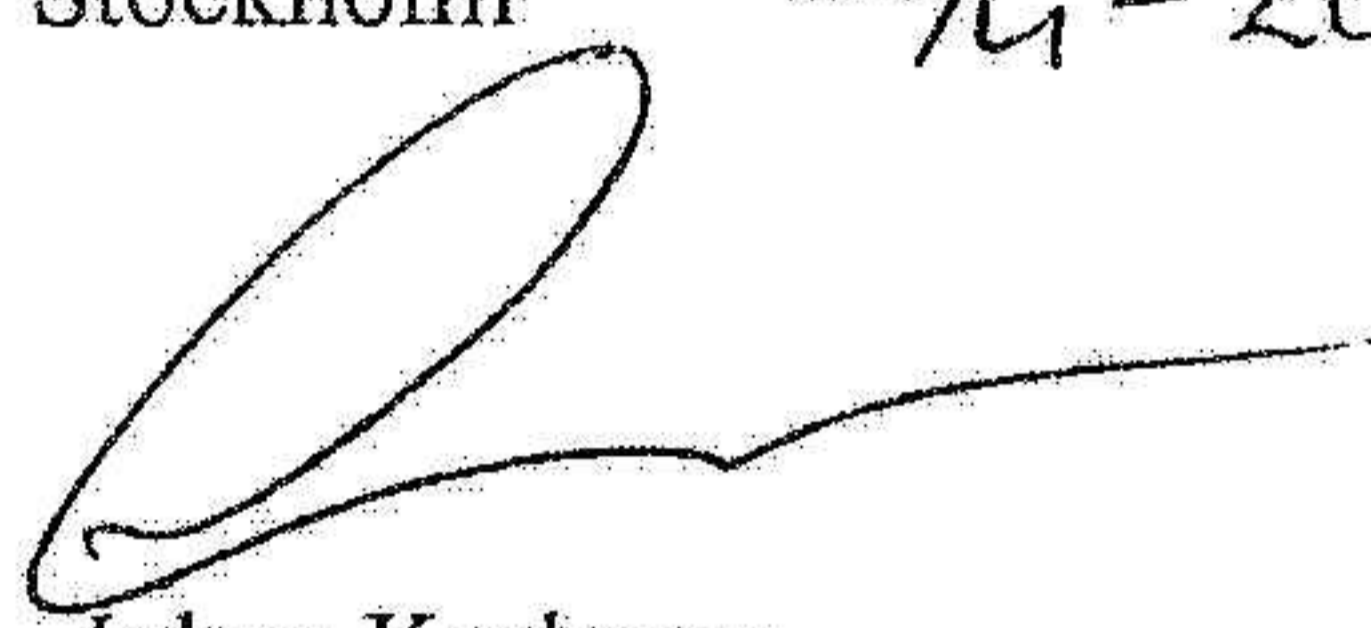
	Org.nr	Säte
Movette Fastigheter AB	559093-9822	Stockholm
Klippudden Fastigheter Syd AB	556712-2550	Stockholm

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm

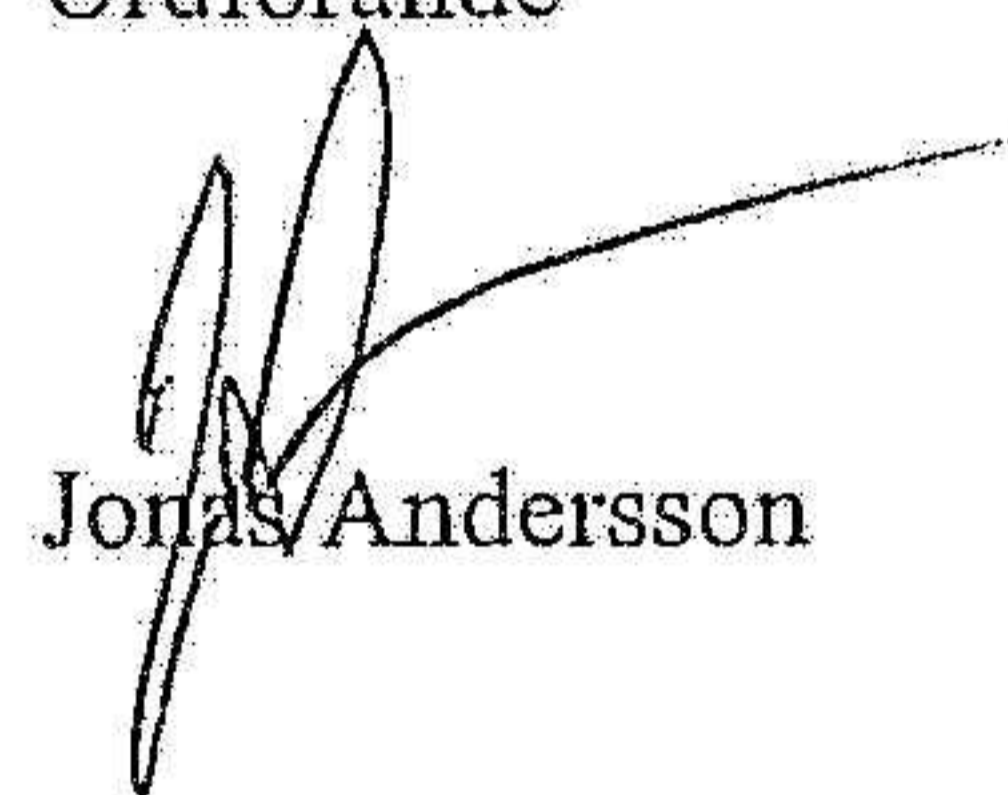
30/4-2024



Johan Karlsson  
Ordförande



Erik Dansbo

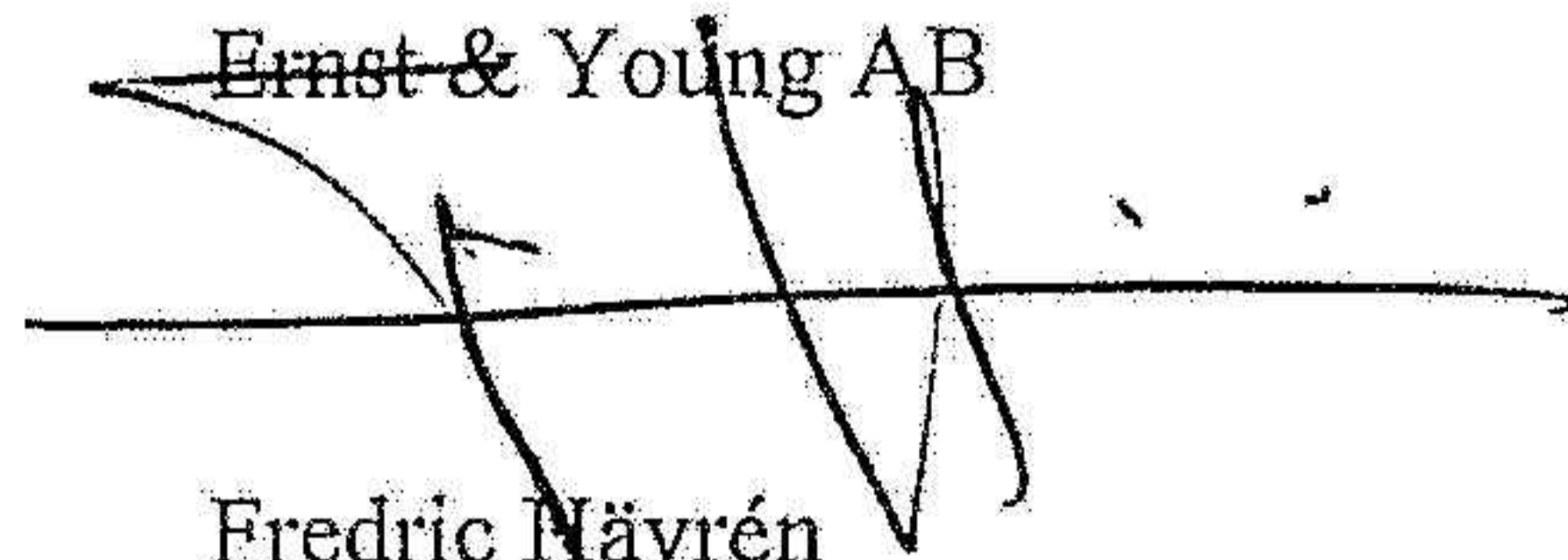


Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

30/4-2024

Ernst & Young AB



Fredric Nävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024062005268

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klippudden Holding 1 AB, org.nr 559273-5020

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klippudden Holding 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klippudden Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klippudden Holding 1 AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Klippudden Holding 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klippudden Holding 1 AB 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 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. 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 styrelseledamoten 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.

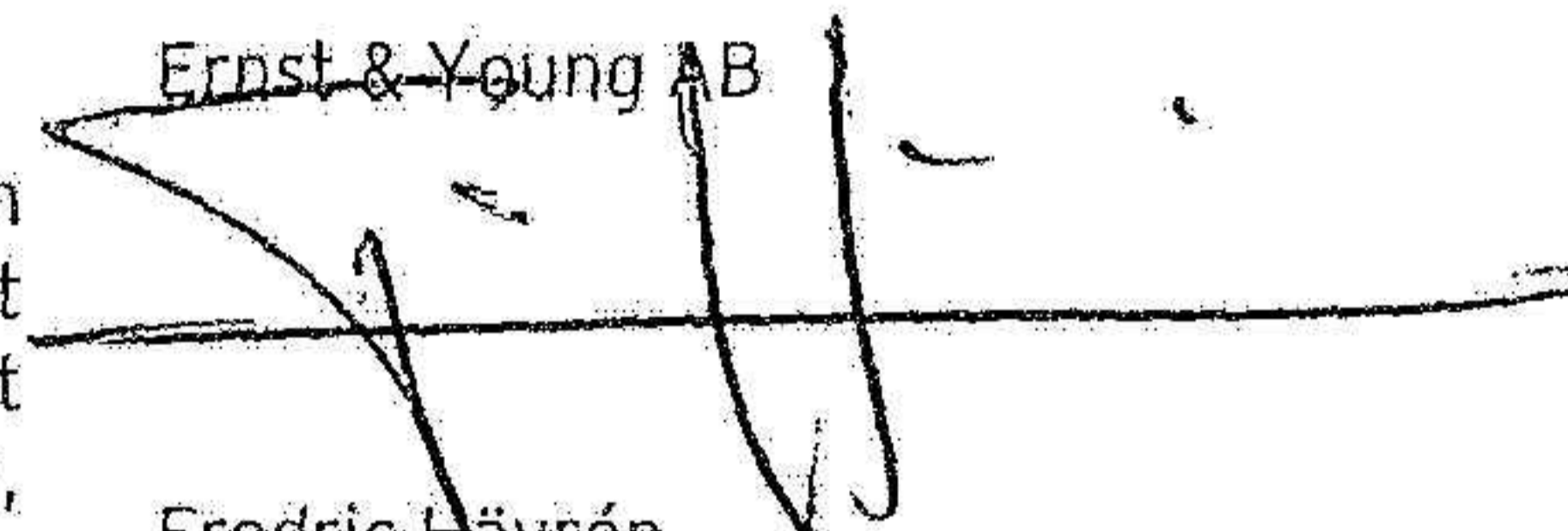
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 den 30 april 2024

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning och koncernredovisning  
2023-01-01 – 2023-12-31**

**för**

**Klippudden Holding 18 AB**

**559349-4072**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4
Förändring i koncernens eget kapital	5
Koncernens kassaflöde	6
Moderbolagets resultaträkning	7
Moderbolagets balansräkning	8
Förändring i moderbolagets eget kapital	9
Moderbolagets kassaflöde	10
Tilläggsupplysningar	11
Definitioner	22

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Klippudden Holding 18 AB, org.nr. 559349-4072, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

### Moderbolaget

Klippudden Holding 18 AB äger och förvaltar aktierna i Klippudden Fastigheter AB, org nr 559105-5222.

### Koncernen

Koncernen bildades 14 februari 2022. Koncernen utvecklar och förvaltar fastigheter, främst hyresrätter och samhällsfastigheter. Koncernen äger fastigheter, främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter belägna i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm. Uthyrningsbar yta uppgick vid utgången av 2023 till 72 229 kvm.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Under 2023 fusionerades nedanstående dotterbolag in i deras respektive moderbolag genom omvänd fusion:

Namn	Organisationsnummer
Klippudden Fastigheter Rapsen AB	559036-5390

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Klippudden Holding 18 AB, med säte i Stockholm, ägs till 50% av F Holmström Holding 8 AB, org nr 559349-4106, med säte i Stockholm och till 50% av Slättö Bostad Klippan AB, org nr 559352-3615.

## HÅLLBARHET

Det är en naturlig del av koncernens arbete att verka för en hållbar utveckling. Det framgår bland annat av att de boenden som utvecklas ska vara hållbara idag och i generationer framåt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om inte annat anges.	2023	2022
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>		
Hysesintäkter	95	76
Driftnetto	63	48
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-14	-90
Resultat efter finansnetto	-19	-67
<b>Finansiell ställning i sammandrag</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 673	1 675
Likvida medel	15	35
Eget kapital	626	642
Balansomslutning	1 701	1 729

Därför finns ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. Det finns en övertygelse om att koncernens långsiktiga tillväxt och lönsamhet också förutsätter långsiktig förståelse för hållbarhet och därför integrera dessa frågor naturligt i verksamheten.

## KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 95 mkr (76). Rörelseresultatet uppgick till 35 mkr (-52) och innehåller värdoförändringar på förvaltningsfastigheter om -14 mkr (-90). Finansnetto uppgick till -54 mkr (-15) och innehåller värdoförändring på derivatinstrument om -5 mkr (10). Årets resultat uppgick till -26 mkr (-78). Balansomslutningen uppgår till 1 701 mkr (1 729). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 626 mkr (642), vilket gav en soliditet om 37 procent (37). Under 2023 uppgick avkastningen på eget kapital till -4 procent (-12). Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 mkr (62), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -12 mkr (-1 766) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -10 mkr (1 739). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 15 mkr (35).

## HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	730 142 614
Årets resultat	10 541 369
<b>Summa</b>	<b>740 683 983</b>

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	740 683 983
<b>Summa</b>	<b>740 683 983</b>

Belopp i mkr om inte annat anges.	2023	2022
<b>Nyckeltal</b>		
Antal förvaltningsfastigheter	53	53
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 673	1 675
Fastighetsvärde, kr per kvm	22 584	22 840
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 315	1 278
Fastigheternas direktavkastning, %	4,0%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,2%	2,0%
Uthyrningsbar yta, kvm	72 229	72 252
Årlig avkastning på eget kapital, %	-4,1%	-12,1% <sup>1)</sup>
Soliditet, %	36,8%	37,1%

<sup>1)</sup> Då koncernen bildades under 2022 har nyckeltalet beräknats som årets resultat i procent av eget kapital per 31 dec 2022.

# Koncernens resultaträkning

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-14 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4, 8	95	76
Övriga rörelseintäkter		1	0
Drift- och underhållskostnader	7	-32	-27
Fastighetsskatt	7	-2	-1
<b>Bruttoresultat</b>		<b>63</b>	<b>48</b>
Administrationskostnader	5, 7, 9	-14	-10
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	14	-14	-90
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35</b>	<b>-52</b>
Värdoförändring derivat		-5	10
Finansiella intäkter	10	4	0
Finansiella kostnader	11	-53	-25
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19</b>	<b>-67</b>
Uppskjuten skatt		-2	-6
Skatt på årets resultat	12, 13	-5	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26</b>	<b>-78</b>

# Koncernens rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-14 2022-12-31
Periodens resultat		-26	-78
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>-26</b>	<b>-78</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-26	-78
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

# Koncernens balansräkning

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 673	1 675
Nyttjanderättstillgångar		2	2
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 675	1 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument		6	11
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		6	11
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 682</b>	<b>1 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	3
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	3	4	5
<i>Kassa och bank</i>	3, 21	15	35
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19</b>	<b>40</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 701</b>	<b>1 729</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		730	720
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-104	-78
<b>Summa eget kapital</b>		<b>626</b>	<b>642</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	8	7
Långfristiga räntebärande skulder	19	1 001	867
Långfristiga leasingkulder		2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 011</b>	<b>876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3	3
Kortfristiga räntebärande skulder	19	8	153
Skatteskuld		5	3
Övriga kortfristiga skulder		15	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	32	27
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64</b>	<b>211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 701</b>	<b>1 729</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	0	0	0	0
Årets resultat	-	-	-78	-78
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Transaktioner med ägare				
Nyemission	-	720		720
Utgående eget kapital 2022-12-31	0	720	-78	642
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	720	-78	642
Årets resultat	-	-	-26	-26
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Transaktioner med ägare				
Nyemission	-	10		10
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	730	-104	626

# Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-14 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-19	-67
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	90
- Värdeförändring derivat	5	-10
- Betald ränta	-4	7
Betald inkomstskatt	-3	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7</b>	<b>19</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	1	-6
Förändring rörelseskulder	9	49
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2</b>	<b>62</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastigheter	0	-1 733
Investering i fastighet	-12	-33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12</b>	<b>-1 766</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12	1 853
Amortering av lån	-32	-834
Nyemission	10	720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10</b>	<b>1 739</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20</b>	<b>35</b>
Likvida medel vid årets början	35	0
Likvida medel vid årets slut	15	35

# Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-14 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		4	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-4	-1
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4</b>	<b>-1</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	10	11	2
Finansiella kostnader		0	-1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>11</b>	<b>1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11</b>	<b>0</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-14 2022-12-31
Årets resultat		11	0
Övrigt totalresultat för perioden		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>11</b>	<b>0</b>

# Moderbolagets balansräkning

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	467	467
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		467	467
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>467</b>	<b>467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		274	251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	2
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		285	253
<i>Kassa och bank</i>	21	1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>286</b>	<b>254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>753</b>	<b>721</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		0	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		730	720
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		741	720
<b>Summa eget kapital</b>		<b>741</b>	<b>720</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		12	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	1
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12	1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>753</b>	<b>721</b>

# Förändringar i moderbolagets eget kapital

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-11-29</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	0
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Inbetalt aktiekapital	0	-	-	0
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Disposition enligt årsstämman	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	0	0
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Nyemission	-	720	-	720
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>0</b>	<b>720</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>0</b>	<b>720</b>
Disposition enligt årsstämman	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	11	11
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Nyemission	-	10	-	10
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>730</b>	<b>11</b>	<b>741</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	11	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-9	-2
Förändring rörelseskulder	-1	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	0	-467
Förändring av koncernfordringar	-23	-251
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23</b>	<b>-718</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av lån	12	0
Nyemission	10	720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22</b>	<b>720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid periodens början	1	0
Likvida medel vid periodens slut	1	1

# Tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisningsprinciper

### ALLMÄNT OM BOLAGET

Klippudden Holding 18 AB med organisationsnummer 559349-4072 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 30 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 april 2024.

### TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

### FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

### KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

### INTÄKTSREDOVISNING

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska

ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

#### **ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE**

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

#### *Avgiftsbestämda pensioner*

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

#### **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

#### **LEASING - LEASEGIVARE**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

#### **SKATTER**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs 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. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv

och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

#### **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

#### **INVENTARIER**

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

Avskrivningsprinciper för immateriella anläggningstillgångar och inventarier

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

Licenser	5 år
Inventarier	3-5 år

#### **NEDSKRIVNINGAR**

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

nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

#### AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### 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.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

#### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Likvida medel och spärkonto*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppet på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Eget kapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på eget kapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtal-

senlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

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

#### KASSAFLÖDESANALYS

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

#### MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

#### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla ett verkligt försäljningspris. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

## Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad.

#### LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

#### FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen.

#### KREDITRIK

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bedöms vara begränsad då risken att hyresgästerna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr.

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar	4	5
Likvida medel	15	35
Maximal exponering för kreditrisk	19	40

## MARKNADSRISK

### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre pris-

risk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

## KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
<b>KONCERNEN, MKR</b>		
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Derivatinstrument	11	
Kortfristiga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3
Likvida medel		35
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>40</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		867
Leverantörsskulder		3
Kortfristiga räntebärande skulder		153
Skatteskuld		3
Övriga kortfristiga skulder		25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 078</b>

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
<b>KONCERNEN, MKR</b>		
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Derivatinstrument	6	
Kortfristiga fordringar		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3
Likvida medel		15
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>19</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		1 001
Leverantörsskulder		3
Kortfristiga räntebärande skulder		8
Skatteskuld		5
Övriga kortfristiga skulder		15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 064</b>

## VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

## HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som beralas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av LTV (Loan to value). Detta nyckeltal beräknas som lån i procent av fastighetsvärde. LTV per 31 december 2023 var 61,4 % (60,9).

## Not 4 Nettoomsättning

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hysesintäkter	95	76
Summa	95	76

Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingår normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägningstid.

## Not 5 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2	0
Summa	-2	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Summa	0	0

MODERBOLAGET, MKR2023	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2	0
Summa	-2	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Summa	0	0

## Not 6 Medelantal anställda

Bolagets verkställande direktör avgick i juni 2023. Bolaget har inga andra anställda.

## Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-7	-7
Taxebundna kostnader	-17	-13
Löpande underhåll	-7	-6
Fastighetsskatt	-2	-2
Personalkostnader	-2	0
Övriga externa kostnader	-12	-10
Summa	-48	-38

## Not 8 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	95	90
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	60	58
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	54	61
<b>Summa</b>	<b>209</b>	<b>209</b>

## Not 9 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I administrationskostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 10 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	4	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	11	2
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

## Not 11 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Räntekostnader	-50	-22
Övriga finansiella kostnader	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>-53</b>	<b>-25</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-5	-5
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-2	-6
<b>Summa</b>	<b>-7</b>	<b>-11</b>

## Not 13 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2023 Belopp	2022 Belopp
Resultat före skatt	-19	-67
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	4	14
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-7	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-1	-19
Skatteeffekt av temporära skillnader	-3	-6
Skatteeffekt övriga poster	0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-7</b>	<b>-11</b>

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga fastigheter, med undantag för Växthuset 1 innehas med äganderätt:

FASTIGHET	Kommun	FASTIGHET	Kommun
Väpnaren 1	Nybro	Enbäret 1	Kalmar
Manteln 1	Nybro	Delfinen 8	Kalmar
Hjässan 1	Nybro	Fältskären 6	Kalmar
Eleven 2	Nybro	Gullregnet 3	Kalmar
Kamelen 6	Borgholm	Gärdet 1	Kalmar
Verdandi 5	Borgholm	Hajen 4	Kalmar
Åkaren 25	Borgholm	Handelsboden 26	Kalmar
Åkaren 26	Borgholm	Kastanjen 1	Kalmar
Plommonträdet 7	Kalmar	Kastanjen 2	Kalmar
Lagerträdet 5	Kalmar	Kungsfågeln 13	Kalmar
Jasminen 5	Kalmar	Lärkträdet 16	Kalmar
Bläcksvampen 5	Kalmar	Månstenen 7	Kalmar
Duvan 7	Kalmar	Måsen 6	Kalmar
Bofinken 8	Kalmar	Pepparroten 1	Kalmar
Focken 7	Kalmar	Plommonträdet 6	Kalmar
Domherren 19	Kalmar	Polkagrisen 9	Kalmar
Sälgen 1	Kalmar	Päronträdet 1	Kalmar
Galjonen 9	Kalmar	Rapsen 6	Kalmar
Simpan 19	Kalmar	Rinkaby 5:19	Kalmar
Bjälklaget 11	Kalmar	Rinkaby 7:45	Kalmar
Åby-Slät 1:82	Kalmar	Tjädern 6	Kalmar
Dampehammar 1:72	Kalmar	Kardanen 1	Linköping
Dampehammar 1:74	Kalmar	Kardanen 2	Linköping
Åby 24:1	Kalmar	Asken 2	Norrköping
Harby 1:183	Kalmar	Asken 3	Norrköping
Pergolan 1	Kalmar	Växthuset 1	Norrköping
Terrassen 2	Kalmar		

KONCERNEN	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 675	0
Förvärv	0	1 738
Investeringar	12	28
Orealiserade värdeförändringar	-14	-90
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 673</b>	<b>1 675</b>

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 53 st.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att

fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 2,1% till 6,2%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdet förändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	167	42,5
0	0	36,8
-10	-167	29,9

Förvaltningsfastigheter	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-96	-5,8%
Direktavkastning -0,25 %	109	6,5%
Inflation +0,5%	1	0,0%
Inflation -0,5%	-1	0,0%
Långsiktig vakansgrad +1%	-17	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	17	1,0%

## Not 15 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	467	0
Investeringar och förvärv	0	467
Utgående redovisat värde	467	467

## Not 16 Andelar i koncernföretag – specifikation av moderbolagets innehav av aktier

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Klippudden Fastigheter AB	559105-5222	Stockholm	500	100%	467
Summa					467

\* Avser både kapital- och ägarandel.

## Not 17 Antal aktier och kvotvärde

### Moderbolaget

Antal aktier uppgår till 52 402 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

### Balanserat resultat

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

## Not 18 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	8	7
Summa	8	7

## Not 19 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Banklån	1 001	863
Reverslån	0	4
<b>Summa</b>	<b>1 001</b>	<b>867</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Banklån	8	153
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>153</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	8	153
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	961	827
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	39	40
<b>Totalt</b>	<b>1 009</b>	<b>1 020</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11	11
Upplupna räntekostnader	11	7
Övriga poster	10	9
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>27</b>

## Not 21 Likvida medel

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	15	35
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>35</b>

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 22 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 088	1 085
<b>Summa</b>	<b>1 088</b>	<b>1 085</b>

## Not 23 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	827	833
<b>Summa</b>	<b>827</b>	<b>833</b>

## Not 24 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av tjänster.

## Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Not 26 Förslag till resultatdisposition


Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

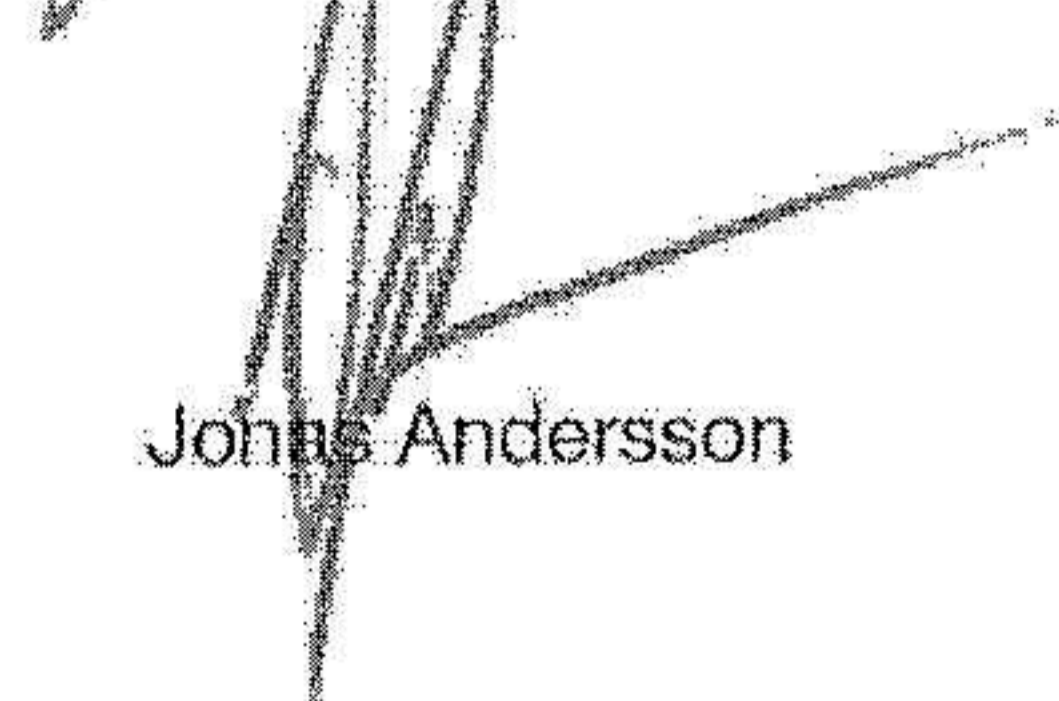
balanserad vinst	730 142 614
årets vinst	10 541 369
	<u>740 683 984</u>
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	740 683 984
	<u>740 683 984</u>

## Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respek-

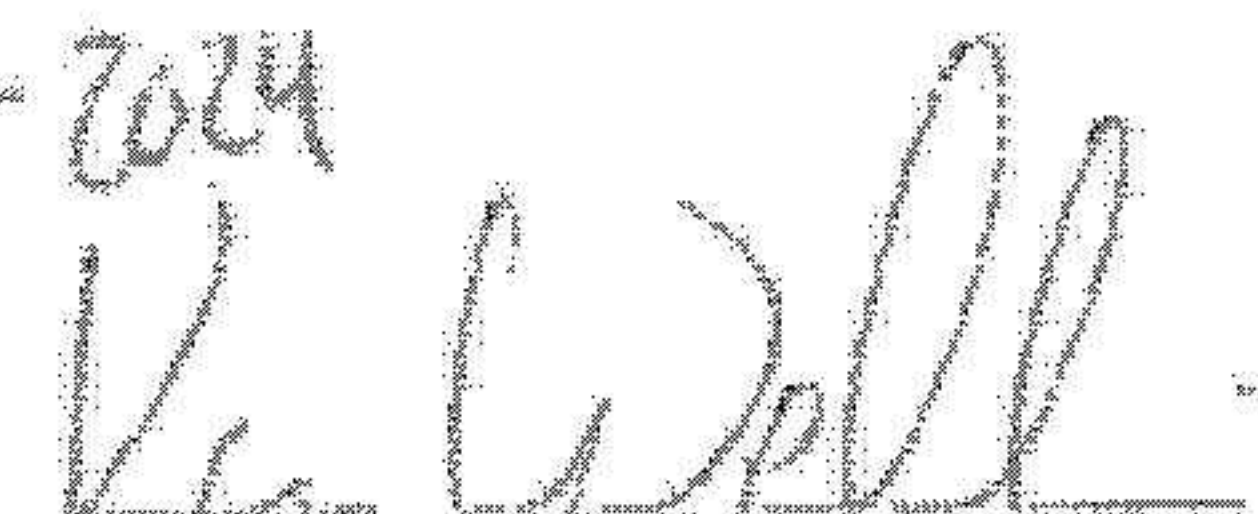
tive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.


  
Fredrik Holmström  
Styrelseordförande

  
Johan Andersson

Stockholm den

30/4-2024

  
Ken Wendelin

  
Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

30/4-2024

Ernst & Young AB

  
Fredric Hävlén  
Auktoriserad revisor

# Definitioner

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %**

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

**SOLIDITET, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR**

Driftnetto delat med finansnetto.

**HYRESINTÄKT**

Hysesintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

**VAKANSGRAD (EKONOMISK)**

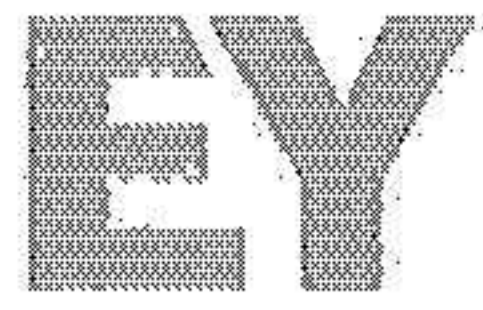
Hysesintäkt avseende outhyrd uthyrningsbar yta delat med hyresintäkt för all uthyrningsbar yta.

**UTHYRNINGSBAR YTA**

Fastigheternas uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

**FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %**

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klippudden Holding 18 AB, org.nr 559349-4072

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klippudden Holding 18 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klippudden Holding 18 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 30 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Nävrén  
Auktoriserad revisor