

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Kalmarviken**

556649-3192

Räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Per-Olof Persson  
Verkställande direktör

2024-05-08

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Kalmarviken, 556649-3192, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalmar registrerades år 2003. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har 1000 aktier som ägs till 100% av P&E Persson AB.'

#### Hållbarhetsupplysningar

Inom P&E Perssons koncern pågår ett prioriterat arbete med att stärka koncernens insatser för att minska påverkan på miljö och klimat och främja social hållbarhet. Koncernen har skrivit under ett klimatkontrakt med Kalmar kommun som innebär att koncernen ska verka för att kommunen ska bli klimatneutral till 2030.

Under 2023 har koncernen också genomfört klimatberäkningar för att kunna rikta insatser och minska koncernens klimatpåverkan. Andra gjorda insatser som främjar miljö, klimat och social hållbarhet är att flera av koncernens banklån är gröna lån, konsultverksamheten genomgår en miljödiplomering och nybyggnationer görs enligt Sweden Green Building Councils standarder för Miljöbyggnad. Parallellt med detta sponsrar koncernen också en rad ideella föreningar som arbetar med att minska utanförskap och främja barn och ungas hälsa och utveckling.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Resultat efter finansiella poster	153 008	96 202	505 195	798 358
Avkastning på eget kapital %	0,8	0,5	2,5	4,1
Balansomslutning	29 164 308	20 222 609	20 307 782	20 035 998
Soliditet %	68,9	99	98,3	97,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	19 582 905	141 140
Balanseras i ny räkning		141 140	-141 140
Årets resultat			45 162
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>19 724 045</b>	<b>45 162</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	19 724 045
Årets resultat	45 162
<b>Medel att disponera</b>	<b>19 769 207</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	19 769 207
<b>Summa</b>	<b>19 769 207</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2</b>		
Övriga externa kostnader		-1 200	-1 450
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 200</b>	<b>-1 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 200</b>	<b>-1 450</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	154 464	100 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	392 417	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 645	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-394 318	-2 348
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>154 208</b>	<b>97 652</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>153 008</b>	<b>96 202</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-40 000	95 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-40 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 008</b>	<b>191 202</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-67 846	-50 062
<b>Summa skatter</b>		<b>-67 846</b>	<b>-50 062</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45 162</b>	<b>141 140</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	19 676 450	20 044 565
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 676 450</b>	<b>20 044 565</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 676 450</b>	<b>20 044 565</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		8 500 000	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500 000	874
Övriga fordringar		2 429	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		392 417	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 394 846</b>	<b>899</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		93 012	177 145
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>93 012</b>	<b>177 145</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 487 858</b>	<b>178 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 164 308</b>	<b>20 222 609</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	9	19 724 045	19 582 905
Årets resultat		45 162	141 140
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>19 769 207</b>	<b>19 724 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 869 207</b>	<b>19 824 045</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	7	285 000	245 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>285 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		8 500 000	0
Aktuella skatteskulder		117 683	153 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 418	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 010 101</b>	<b>153 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 164 308</b>	<b>20 222 609</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultatandel från Handelsbolag	156 885	100 000
Resultatandelar från Intressebolag	-2 421	
<b>Summa</b>	<b>154 464</b>	<b>100 000</b>

## Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	392 417	
<b>Summa</b>	<b>392 417</b>	
<b>Summa</b>	<b>392 417</b>	

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga företag	1 645	
<b>Summa</b>	<b>1 645</b>	
<b>Summa</b>	<b>1 645</b>	

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	392 417	
Övriga företag	1 901	2 348
<b>Summa</b>	<b>394 318</b>	<b>2 348</b>
<b>Summa</b>	<b>394 318</b>	<b>2 348</b>

## Not 7 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Periodiseringsfond år</i>		
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	165 000	165 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	80 000	80 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	40 000	
<b>Summa</b>	<b>285 000</b>	<b>245 000</b>

## Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 044 565	19 919 565
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		25 000
Försäljningar	-25 000	
Lämnade aktieägartillskott	2 125 000	3 400 000
Återbetalning av lämnat aktieägartillskott	-2 625 000	-3 400 000
Årets resultatandel	156 885	100 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 676 450</b>	<b>20 044 565</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>19 676 450</b>	<b>20 044 565</b>

Innehav av intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapital- andel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
HB Venus	932400-7864	Nybro	50	4 101 450
Bergagårdshöjdens JV AB	559006-0967	Kalmar	50	10 025 000
Köpmannen 2 i Nybro AB	559382-5770	Kalmar	50	5 550 000

### Kommentar

Företaget ägs av P&E Persson AB, org nr 556318-9801 med säte i Kalmar som upprättar koncernredovisning.

## Not 9 Eget Kapital

Bolaget har totalt erhållit aktieägartillskott om 10 000 000 kr, varav 0 kr är villkorat.

## Not 10 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

## **Not 11 Eventualförpliktelser**

Vi är delägare i ett handelsbolag. Eftersom delägare i handelsbolag är solidariskt ansvariga för dess skulder finns det en möjlighet att vi skulle behöva reglera dessa om handelsbolaget inte kan betala dem. Handelsbolaget har brutet räkenskapsår.

Totala skulder i HB Venus 15 per 2023-08-31 : 30 032 568 kr

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## **Not 13 Nyckeltalsdefinitioner**

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur.

*Per-Olof Persson*

2024-04-22

Per-Olof Persson  
Verkställande direktör

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kalmarviken, org.nr 556649-3192

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kalmarviken för räkenskapsåret 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 Fastighets AB Kalmarvikens 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kalmarviken 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 innehåll 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 direktörens förvaltning av Fastighets AB Kalmarviken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kalmarviken 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 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. 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Kalmar den 29 april 2024

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor