

Norrköping Pressaren 7 AB  
Org nr 559103-8350

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Norrköping Pressaren 7 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2024-06-12



Christian Fredrixon

**Norrköping Pressaren 7 AB**  
**Org nr 559103-8350**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



### Finansiell översikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Hysesintäkter	tkr	913	843	541	810	913
Driftnetto	tkr	491	434	376	561	571
Balansomslutning	tkr	9 501	9 773	3 557	3 933	3 996
Soliditet	%	neg	neg	3,7	1,8	2,0

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-269 010
Årets resultat	-342 855
	<hr/>
kronor	<u>-611 865</u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras så att

i ny räkning överförs	-611 865
	<hr/>
kronor	<u>-611 865</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5, 6	913	843
<b>Fastighetskostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7	-183	-212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239	-197
<b>Driftnetto</b>		491	434
Administrationskostnader	8	-55	-60
<b>Rörelseresultat</b>	9	436	374
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-290	-225
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-289	-225
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		147	149
Bokslutsdispositioner	12	-516	-418
Skatt	13	26	18
<b>Årets resultat</b>		<u>-343</u>	<u>-251</u>

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

2024062412206

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14	9 143	9 382
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	15	44	18
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 187</b>	<b>9 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		292	347
Aktuella skattefordringar		4	25
Övriga kortfristiga fordringar		18	1
		<u>314</u>	<u>373</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>314</b>	<b>373</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 501</b>	<b>9 773</b>

2024062412207

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	16	-269	-18
Årets resultat		-343	-251
		—	—
		-612	-269
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-562</b>	<b>-219</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernföretag	18, 19	9 661	9 661
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 661</b>	<b>9 661</b>
		—	—
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	21
Övriga kortfristiga skulder		112	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	290	310
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>402</b>	<b>331</b>
		—	—
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 501</b>	<b>9 773</b>
		—	—

2024062412208

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>130</b>
Fusionsresultat		-98	-98
Årets resultat	—	<u>-251</u>	<u>-251</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-269</b>	<b>-219</b>
Årets resultat	—	<u>-343</u>	<u>-343</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-612</b>	<b>-562</b>

### Aktiekapital

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

2024062412209

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	436	374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	239	197
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-290	-225
Betald inkomstskatt	21	-10
	<hr/>	<hr/>
<b>Ökning av kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>407</b>	<b>336</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-478	-357
Förändring av kortfristiga skulder	71	59
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-39
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring skulder till koncernföretag	0	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2024062412210

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Norrköping Pressaren 7 AB

Org nummer: 559103-8350

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Pressaren 7.

### Koncernförhållanden

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

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

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

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

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

## Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

### Intäktsredovisning

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

### Hyresintäkter

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

### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

### Finansiella intäkter och kostnader

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

### Inkomstskatter

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

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

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

### Aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	33 år
Markanläggningar	20 år

### **Nedskrivning**

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

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

### **Finansiella instrument**

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

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

### **Redovisnings av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Ersättning till anställda**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

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

### **Not 5 Intäkter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	913	843
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>913</u>	<u>843</u>

## Not 6 Operationella leasingavtal

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

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mindre än 1 år	913	828
1-5 år	1 826	0
Mer än 5 år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	<u>2 739</u>	<u>828</u>

## Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Drift	-137	-160
Fastighetsskatt	-46	-46
Övriga fastighetskostnader	0	-6
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-183</u>	<u>-212</u>

## Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PricewaterhouseCoopers AB (KPMG AB)</u>		
Revisionsuppdraget	11	12
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>11</u>	<u>12</u>

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

**Not 9 Transaktioner med närstående**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	-70	-50
Försäljning	-	-

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	1	0
	-	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>1</u>	<u>0</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-290	-225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-290</u>	<u>-225</u>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-516	-418
Summa	<u>-516</u>	<u>-418</u>

**Not 13 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt	26	18
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>26</u>	<u>18</u>
<b>Avstämning av effektiv skattsats</b>		
Resultat före skatt	-369	-268
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6% )	76	55
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	-1
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-50	-36
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>26</u>	<u>18</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Redovisas enligt följande i balansräkning:</b>		
Uppskjuten skattefordran	44	18
Uppskjuten skatteskuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter netto	<u>44</u>	<u>18</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>		
Ingående balans	18	0
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	<u>26</u>	<u>18</u>
Utgående balans	<u>44</u>	<u>18</u>

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 799	3 517
Årets förvärv	0	26
Årets förvärv övervärde	0	4 256
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 799	7 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 614	-1 423
Årets avskrivningar	-234	-191
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 848	-1 614
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	5 951	6 185
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 148	984
Årets förvärv	0	13
Årets förvärv övervärde	0	2 151
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 148	3 148
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	3 148	3 148
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105	105
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105	105
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56	-51
Årets avskrivningar	-5	-5
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61	-56
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	44	49
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>9 143</u>	<u>9 382</u>

2024062412218

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 11 100 tkr (10 900 tkr). Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

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

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

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

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	10 år
Kalkylränta, %	8,22%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	165 SEK/kvm

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	44	18
Summa	<u>44</u>	<u>18</u>

**Not 16 Fusion**

Per 2022-01-28 har det tidigare moderföretaget Cibus Pirum HoldCo 3 AB (559317-5044) fusionerats med bolaget genom en omvänd fusion. I resultaträkningen för 2022 ingår 0 tkr i nettoomsättning och 0 kr i rörelseresultatet, som hänför sig till Cibus Pirum HoldCo 3 AB:s resultaträkning före fusionen. Redovisade värden på tillgångar och skulder som övertogs av dotterbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	<u>6 531</u>
Summa tillgångar	<u>6 531</u>
Eget kapital	25
Långfristiga skulder	<u>6 506</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 531</u>

**Not 17      Upplåning**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	9 661	9 661
Summa	<u>9 661</u>	<u>9 661</u>

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

**Not 18      Finansiell riskhantering**

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

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

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

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

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

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

202406241222

### Kapitalhantering

Bolaget följer upp finansiell ställning mot graden av belåning i förhållning till fastighetsvärde. Koncernen har enligt finanspolicyn en målsättning att belåningsgraden ska ligga mellan 55%-65% framåtriktat. För närvarande uppgår belåningen till 9,7 mkr (9,7 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 106% (103%) av redovisat fastighetsvärde. Nivån på belåningsgraden påverkas i första hand av vilken mån nya lån tas upp eller existerande lån återbetalas, vilket i andra hand beror på i vilken mån intjänade vinstmedel lämnas i utdelning eller aktieägartillskott erhålls. Bolagets fastighetsbestånd förväntas inte förändras under kommande år.

### Not 19 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	9 661	9 661
Summa långfristiga skulder	<u>9 661</u>	<u>9 661</u>
Lånebelopp	<u>9 661</u>	<u>9 661</u>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	240	285
Upplupna konsultkostnader	12	25
Övriga poster	38	0
Summa	<u>290</u>	<u>310</u>

### Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 300	5 300
Summa	<u>5 300</u>	<u>5 300</u>

**Not 22      Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Christian Fredrixon  
Styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson  
Styrelseledamot

Peter Lövgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

2024062412223

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

This documents contains 21 pages before this page  
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Bert Peter Lövgren 197704010714  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm  
5deedfbb-05dc-4425-aede-d2c9b24d1cf4 - 2024-05-30 15:21:48 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b93dbce1-2326-4360-b881-003799057be8 - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm  
ac974954-34b9-4238-9de5-af259484a6df - 2024-05-30 16:33:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 4f0b623d-fee3-4a4e-b4eb-1b9892edf81d - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTIAN FREDRIXON 197702054151  
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB  
329d7b01-c156-4238-bea0-4179e6f3310d - 2024-06-07 11:48:47 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 16444ae7-6060-4617-9a94-860284b854c5 - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kent Fredrik Kroon 198504020119  
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PricewaterhouseCoopers AB  
2fa6c06f-557a-402d-94c7-37f1cd3c9ef7 - 2024-06-07 12:30:39 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 889a7bd8-9808-447f-a92d-9721a4993c1d - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrköping Pressaren 7 AB, org.nr 559103-8350

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norrköping Pressaren 7 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrköping Pressaren 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Norrköping Pressaren 7 AB.

### 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 Norrköping Pressaren 7 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norrköping Pressaren 7 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norrköping Pressaren 7 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

*2024-06-07 09:39:55 UTC*

---

Datum

Leveranskanal. E-post

2024062412227