

Årsredovisning

för

Kalvsvik Fastigheter 2 AB

559337-4068

Räkenskapsåret

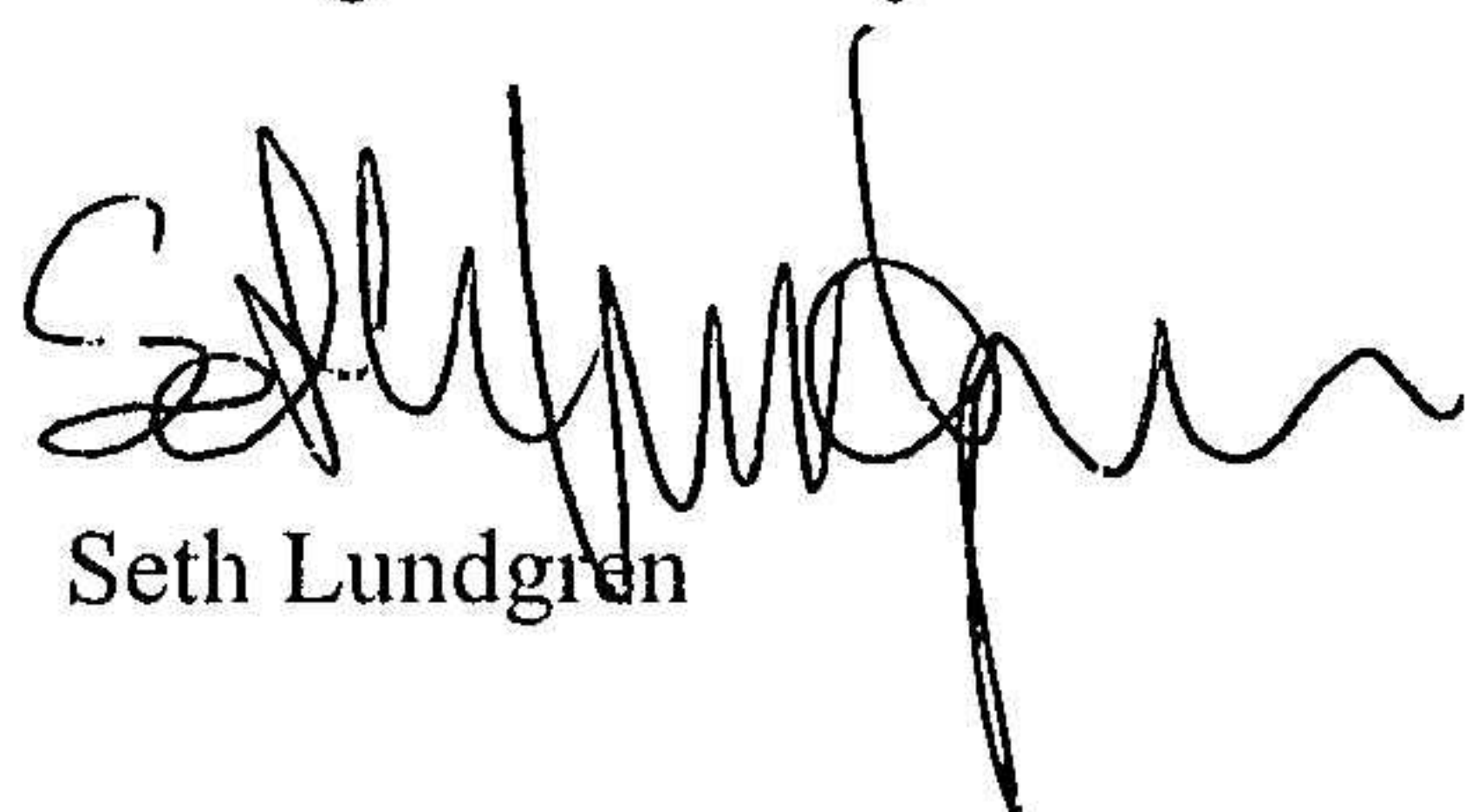
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kalvsvik Fastigheter 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 16 maj 2024


Seth Lundgren



Styrelsen och verkställande direktören för Kalvsvik Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är uthyrning och förvaltning av egna industrilokaler.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Solo et Aqua Invest AB, org. nr. 559238-0009.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företagets fastighet blev klar under våren 2023.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 (4 mån) |
|-----------------------------------|-------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 4 000 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 522 | -293 |
| Rörelsemarginal (%) | 34,7 | 0,0 |
| Avkastning på eget kap. (%) | -28,4 | -187,1 |
| Balansomslutning | 90 092 | 70 983 |
| Soliditet (%) | 5,9 | 0,2 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Jämförelsetalen för år 2022 har inte räknats om enligt K3 (Vid förstagångstillämpning)

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 400 000 | -293 258 | 156 742 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -293 258 | 293 258 | 0 |
| Årets resultat | | | 1 820 907 | 1 820 907 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 106 742 | 1 820 907 | 1 977 649 |

7/3 62
L

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 106 742 |
| årets vinst | 1 820 907 |
| | 1 927 649 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 1 927 649 |
| | 1 927 649 |

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

2024052017534

73 82
L

Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-09-01
-2022-12-31
(4 mån)

Rörelsens intäkter

| | | |
|------------------------|------------------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 000 000 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 302 341 | 0 |
| | 4 302 341 | -1 |

Rörelsens kostnader

| | | |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Övriga externa kostnader | -1 451 406 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 462 864 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | -127 | 0 |
| | -2 914 397 | 0 |
| Rörelseresultat | 1 387 944 | -1 |

Resultat från finansiella poster

| | | |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 810 | 284 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 912 249 | -293 541 |
| | -2 910 439 | -293 257 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 522 495 | -293 258 |

Bokslutsdispositioner

| | | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| Erhållna koncernbidrag | 7 600 000 | 0 |
| Ackumulerade överavskrivningar | -4 253 620 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | 3 346 380 | 0 |
| Resultat före skatt | 1 823 885 | -293 258 |

Skatt på årets resultat

| | | |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| | -2 978 | 0 |
| Årets resultat | 1 820 907 | -293 258 |

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

73 820 582

23 286 369

Byggnadsinventarier

3

15 121 772

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

0

43 484 950

88 942 354

66 771 319

Summa anläggningstillgångar

88 942 354

66 771 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

656 890

0

Övriga fordringar

0

4 171 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 000

0

667 890

4 171 039

Kassa och bank

481 784

40 375

Summa omsättningstillgångar

1 149 674

4 211 414

SUMMA TILLGÅNGAR

90 092 028

70 982 733

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

106 742

400 000

Årets resultat

1 820 907

-293 258

1 927 649

106 742

Summa eget kapital

1 977 649

156 742

Obeskattade reserver

4 253 620

0

Avsättningar

8

Övriga avsättningar

175 000

0

Summa avsättningar

175 000

0

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

46 875 000

29 302 525

Skulder till koncernföretag

33 752 681

32 302 681

Summa långfristiga skulder

80 627 681

61 605 206

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

2 500 000

0

Leverantörsskulder

19 175

9 188 485

Aktuella skatteskulder

2 978

0

Övriga skulder

139 981

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

395 944

32 300

Summa kortfristiga skulder

3 058 078

9 220 785

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 092 028

70 982 733

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Huvuddelen av omsättningen består av hyror som periodiseras linjärt över avtalstiden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---------------------------------------------------|---------|
| Byggnadsinventarier | 5-45 år |
| VVS (ventilation, Energibrunnar, Dagvattensystem) | 20 år |
| El | 20 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Golv, Fönster, Dörrar, Tak, Fasad, Hiss | 25 år |
| Solceller | 30 år |
| Stomme | 50 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 118 875 | 0 |
| Inköp | 51 521 134 | 23 118 875 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 74 640 009 | 23 118 875 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -978 546 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -978 546 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 73 661 463 | 23 118 875 |

Not 3 Byggnadsinventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 167 494 | 0 |
| Inköp | 15 597 715 | 167 494 |
| Omklassificeringar | -167 494 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 597 715 | 167 494 |
| Årets avskrivningar | -475 943 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -475 943 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 15 121 772 | 167 494 |

Handwritten signature and initials.

2024052017539

2024052017540

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 43 484 950 | 0 |
| Inköp | | 43 484 950 |
| Aktiverade anläggningar | -43 484 950 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 43 484 950 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 43 484 950 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Byggnadslån | 49 375 000 | 0 |
| Byggnadskreativ | 0 | 29 302 525 |
| | 49 375 000 | 29 302 525 |

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 49 375 000 kronor (29 302 525 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 46 875 000 | 29 302 525 |
| | 46 875 000 | 29 302 525 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 500 000 | 0 |
| | 2 500 000 | 0 |

SW
The
2

2024052017541

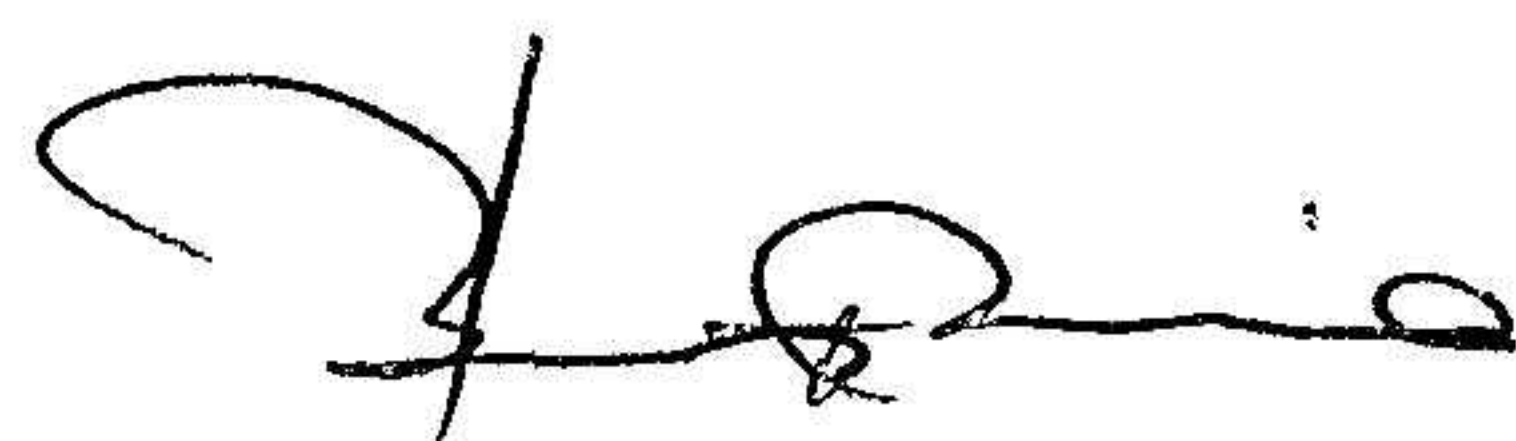
Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000 | 50 000 000 |
| | 50 000 000 | 50 000 000 |


Not 8 Avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|------------|
| Avsättning | | |
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 |
| Årets avsättningar | 350 000 | |
| | 350 000 | 0 |

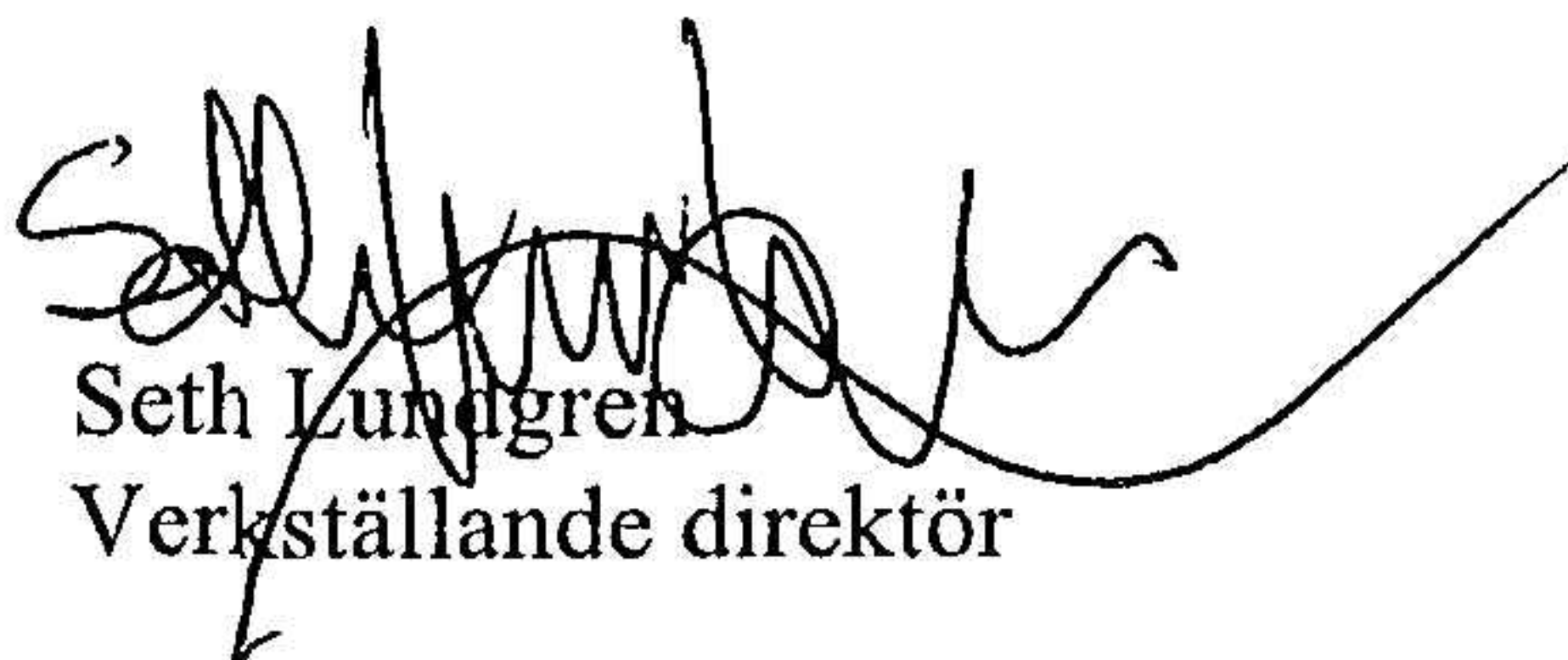
Haninge 2024-05-16



Bengt Margård
Ordförande



Jonas Lundgren



Seth Lundgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-16



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kalvsvik Fastigheter 2 AB
Org.nr 559337-4068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kalvsvik Fastigheter 2 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalvsvik Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kalvsvik Fastigheter 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-04 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kalvsvik Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kalvsvik Fastigheter 2 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

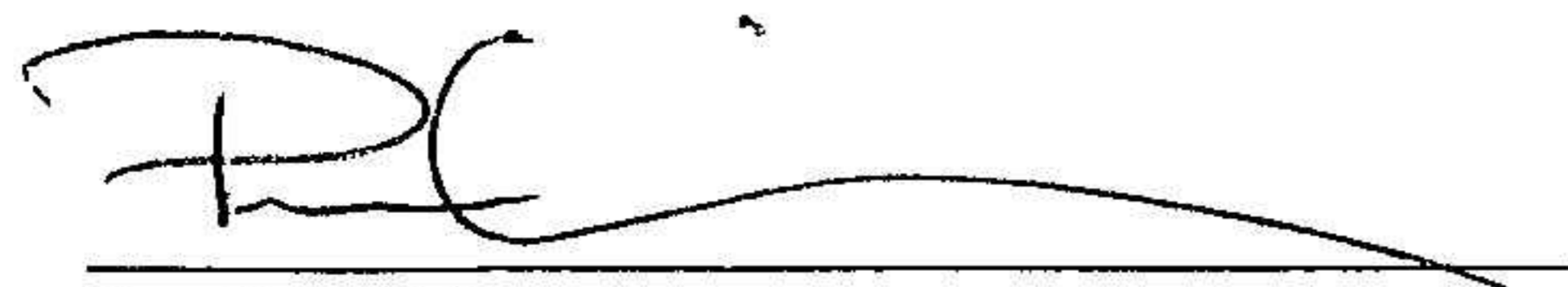
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 16 maj 2024



Per Lindblom
Auktoriserad revisor