

Årsredovisning för  
**Näringsfastigheter Kallebäck AB**

556622-5826


Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-20
Underskrifter	21

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Näringsfastigheter Kallebäck AB intygar hämed del att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

  
Stockholm 2023  
Malin Lövemark  
VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Näringsfastigheter Kallebäck AB, 556622-5826 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Ägarförhållanden

Näringsfastigheter Kallebäck AB är ett helägt dotterbolag till Kallebäck Property Invest AB (publ), org nr. 556951-6783, som är moderbolag i koncernen.

### Verksamhetens art och inriktning

Näringsfastigheter Kallebäck AB (org. nr 556622-5826) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnérgatan 8, Stockholm.

Företaget äger fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 som är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2031-12-31.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). Företaget har inte någon anställd personal.

Näringsfastigheter Kallebäck AB är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året utsett Malin Lövemark till ny VD.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Näringsfastigheter Kallebäck AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder Bolaget en ränteswap. Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Näringsfastigheter följer löpande SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För utförligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt not 5 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kkr 2018-12-31
Hyresintäkter, tkr	76 061	72 277	71 566	70 337	68 596
Rörelseresultat, tkr	57 249	52 413	51 261	49 773	49 572
Resultat efter finansiella poster	63 785	46 769	37 428	38 752	41 818
Balansomslutning	826 283	830 192	800 767	857 128	815 617
Soliditet, %	23	22	23	23	26

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget har fasta hyresintäkter från en stabil hyresgäst.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

*belopp i kr*

balanserat resultat	121 720 442
årets resultat	56 127 175
	<hr/>
	177 847 617
till aktieägarna utdelas	43 800 000
i ny räkning överförs	134 047 617
	<hr/>
	177 847 617

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		76 060 698	72 276 629
		<u>76 060 698</u>	<u>72 276 629</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 259 439	-3 181 376
Administrationskostnader		-2 440 019	-2 421 756
Fastighetsskatt		-1 114 000	-970 000
Av/nedskrivningar av materiella och Immateriella anläggningstillgångar		-12 997 968	-13 290 197
<b>Rörelseresultat</b>		<u>57 249 272</u>	<u>52 413 300</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		38 696	499
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-11 142 175	-10 401 110
Orealiserade värdeförändringar derivat		17 638 791	4 756 074
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>63 784 584</u>	<u>46 768 763</u>
Bokslutsdispositioner		5 488 330	5 881 606
<b>Resultat före skatt</b>		<u>69 272 914</u>	<u>52 650 369</u>
Skatt på årets resultat	8	-13 145 738	-9 634 262
<b>Årets resultat</b>		<u>56 127 176</u>	<u>43 016 107</u>

Rapport över totalresultatet har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som skall ingå i övrigt totalresultat.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,10,11	755 933 066	768 931 034
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	8 427 433	479 751
		<u>764 360 499</u>	<u>769 410 785</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Finansiella instrument	13	15 499 320	-
Uppskjuten skattefordran	14	-	440 732
		<u>15 499 320</u>	<u>440 732</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>779 859 819</u>	<u>769 851 517</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 504	3 477
Övriga fordringar		2 278 130	6 690 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	154 644	117 766
		<u>2 445 278</u>	<u>6 811 265</u>
<b>Kassa och bank</b>	18	43 977 886	53 528 864
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>46 423 164</u>	<u>60 340 129</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>826 282 983</u>	<u>830 191 646</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		121 720 442	122 504 334
Årets resultat		56 127 176	43 016 107
		<u>177 847 618</u>	<u>165 520 441</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>177 967 618</u>	<u>165 640 441</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga obeskattade reserver		12 459 002	17 947 332
		<u>12 459 002</u>	<u>17 947 332</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	112 973 667	109 600 197
		<u>112 973 667</u>	<u>109 600 197</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	483 230 068	477 915 350
Skulder till koncernföretag		12 725 000	12 725 000
Övriga långfristiga skulder	13	-	2 139 471
		<u>495 955 068</u>	<u>492 779 821</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 060 000	4 960 000
Skatteskuld		13 630 574	12 775 590
Leverantörsskulder		1 695 348	415 455
Övriga kortfristiga skulder		3 895 113	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 646 593	25 952 810
		<u>26 927 628</u>	<u>44 223 855</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>826 282 983</u>	<u>830 191 646</u>

2023061215361



## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>166 304 334</b>	<b>166 424 334</b>
Årets resultat			43 016 107	43 016 107
Utdelning			-43 800 000	-43 800 000
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>165 520 441</b>	<b>165 640 441</b>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>165 520 441</b>	<b>165 640 441</b>
Årets resultat			56 127 176	56 127 176
Utdelning			-43 800 000	-43 800 000
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>177 847 617</b>	<b>177 967 617</b>

2023061215362



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	57 249 272	52 413 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	12 997 968	13 290 198
Avskrivning på uppläggningsavgift	424 718	382 274
Erlagd ränta	-11 142 175	-10 401 110
Erhållen ränta	38 696	499
Betald skatt	-8 476 552	-242 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>51 091 927</b>	<b>55 443 095</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-9 027	150 433
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 375 014	-1 912 119
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 279 893	-39 266
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga korta skulder	-19 531 104	22 975 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37 206 703</b>	<b>76 617 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 947 682	-5 238 863
Avyttring av finansiella tillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 947 682</b>	<b>-5 238 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-
Amortering av lån	-5 010 000	-5 885 000
Upptagna lån	10 000 000	15 000 000
Utdelning	-43 800 000	-43 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-38 810 000</b>	<b>-34 685 000</b>
<b>Förvärv av koncernmässiga övervärden vid fusion</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 550 979</b>	<b>36 693 902</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>53 528 864</b>	<b>16 834 962</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 977 885</b>	<b>53 528 864</b>

2023061215363



## Noter

### Not 1 Allmän information

#### Koncernförhållanden

Näringsfastigheter Kallebäck AB med organisationsnummer 556622-5826 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnérgatan 8 i Stockholm. Företaget äger fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2. Näringsfastigheter Kallebäck AB har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltningstjänster hyrs in, huvudsakligen från Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Moderföretag i den största koncernen som Näringsfastigheter Kallebäck AB är dotterföretag till är Kallebäck Property Invest AB, organisationsnummer 556951-6783, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncernen som Näringsfastigheter Kallebäck AB är dotterföretag till är Kallebäck Property Invest AB, organisationsnummer 556951-6783, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Näringsfastigheter Kallebäck AB har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hyresintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leaseperioden, såvida inte ett annan systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

##### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall skall även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### *Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligen tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utrangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	15 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte mark av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### Nedskrivning av anläggningstillgång

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning skall omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över det. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, dvs det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

En förlustreserv redovisas för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven värderas till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Förändringen i förväntade kreditförluster redovisas i resultatet.

Bolaget redovisar förväntade kreditförluster med hänsyn tagen till rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Förväntade kreditförluster värderas på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter avseende nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdetförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från förvärvstidpunkten. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar.

### Upplåning

Upptagen skuld till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt bolagets redovisningsprincip för låneutgifter.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, skall det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, skall gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

### **Ansvarsförbindelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffas eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

### *Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Näringsfastigheter Kallebäck AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. Styrelsen följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakten till KPI.

## **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är företagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

### **Marknadsrisker**

#### **Valutarisk**

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är företaget ej exponerat för valutarisk.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Företaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånet löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Företaget påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehåser för att säkra ränteexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar företagets resultaträkning. Företaget påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodohavanden som löper med ränta.

Kallebäck refinansierade sin kredit under 2019 och tecknade ett femårigt kreditavtal om 481 000 Tkr med en nordisk bank. I samband med refinansieringen erhöll bolaget ett lånelöfte från samma bank om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten. Under föregående år nyttjade bolaget 15 000 Tkr av detta lånelöfte och under räkenskapsåret 2022 nyttjades resterande 10 000 Tkr.

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (5 060 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

Den praktiska innebörden av swapavtalet är att bolaget betalar en fast räntesats om 2,14% fram till kreditens förfalldatum, 2024-04-10.

### Likviditets och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Löptidsfördelningen av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till företagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Företagets låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna. (kk)

2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 265	3 795	483 830		488 890
Leverantörsskulder	1 695				1 695
Övriga kortfristiga skulder	2 647				2 647
Summa	5 607	3 795	483 830		493 232
2021-12-31					
Skulder till kreditinstitut	1 262	3 698	478 940		483 900
Leverantörsskulder	415				415
Övriga kortfristiga skulder	25 953				25 953
Summa	27 630	3 698	478 940		510 268

### Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan. (kkkr)

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesfordringar	13	3
Kassa och bank	43 977	53 529
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>43 990</b>	<b>53 532</b>

### Hantering av kapitalrisk

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet skall belåningsgraden inte överstiga 65% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,50:1;00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

2022-12-31 uppgick belåningsgraden till 43% och räntetäckningsgraden till 6,3 ggr.

### Not 5 Nettoomsättning

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 10 110 Tkr (8 156).

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inom ett år	84 960 564	76 022 701
Senare än ett år men inom fem år	339 842 256	304 090 804
Senare än fem år	339 842 256	380 113 505
<b>Summa</b>	<b>764 645 076</b>	<b>760 227 010</b>

### Not 6 Inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp, %	51,1	42,8

### Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader	11 142 175	10 401 110
<b>Summa</b>	<b>11 142 175</b>	<b>10 401 110</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader är följande:

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skatt	-9 331 536	-8 616 676
Uppskjuten skatt	-3 814 202	-1 017 586
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-13 145 738</b>	<b>-9 634 262</b>

### Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	69 272 914	52 650 369
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-14 270 220	-10 845 976
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-6 632	103
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 131 113	2 191 362
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	3 814 203	-979 752
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-9 331 536</b>	<b>-9 634 263</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 13,5 procent (18,3).

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	719 841 489	699 632 422
- Omklassificeringar	-	20 209 067
<b>Vid årets slut</b>	<b>719 841 489</b>	<b>719 841 489</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 741 456	-70 512 014
-Årets avskrivning	-7 330 488	-7 229 441
<b>Vid årets slut</b>	<b>-85 071 944</b>	<b>-77 741 455</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>634 769 545</b>	<b>642 100 034</b>
Varav mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	104 062 217	104 062 217
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>104 062 217</b>	<b>104 062 217</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 uppgår till 1 130 Mkr. Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknades förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13.

## Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 999 601	2 999 601
	2 999 601	2 999 601
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 198 949	-1 168 949
-Årets avskrivning	-30 000	-30 000
	-1 228 949	-1 198 949
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 770 652</b>	<b>1 800 652</b>

## Not 11 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	85 726 293	85 726 293
	85 726 293	85 726 293
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-64 758 161	-59 119 771
-Årets avskrivning	-5 637 479	-5 638 390
	-70 395 640	-64 758 161
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 330 653</b>	<b>20 968 132</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	479 751	15 449 955
Omklassificeringar	-	-20 209 067
Investeringar	7 947 682	5 238 863
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 427 433</b>	<b>479 751</b>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

### *Finansiella instrument, verkligt värde*

	2022-12-31 Redovisat värde	Värdeförändring redovisad i resultaträkning	Värdeförändring redovisad direkt i eget kapital
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas</i>			
Ränteswap	-15 499 320	17 638 791	-
	<b>-15 499 320</b>	<b>17 638 791</b>	<b>-</b>

### **Beräkning av verkligt värde**

#### Derivatinstrument

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

## Not 14 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Derivat	-	440 732
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	-	<b>440 732</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	109 780 808	109 600 197
Derivat	3 192 860	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>112 973 668</b>	<b>109 600 197</b>
<b>Uppskjuten skatt, netto</b>	<b>112 973 668</b>	<b>109 159 466</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Tkr (0 Tkr)

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

## Not 15 Upplysningar om närstående

Ett avtal om köp av företagsledningstjänster är tecknat mellan Näringsfastigheter Kallebäck AB och Kallebäck Property Invest AB (publ).

Inköp och försäljning av tjänster mellan bolagen under året uppgår till;

	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av tjänster Kallebäck Property Invest AB (publ)	2 400 000	2 400 000
Inköp av tjänster Näringsfastigheter Kallebäck AB	2 400 000	2 400 000

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	154 644	117 766
	<b>154 644</b>	<b>117 766</b>

2023061215374



## Not 17 Långfristiga skulder

Tabellen nedan visar företagets långfristiga skulder inklusive räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	483 830 000	478 940 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>483 830 000</b>	<b>478 940 000</b>

## Förfallotider för långfristiga lån

<i>Skulder som förfaller till betalning inom 1 år</i>	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 060 000	4 960 000
<b>Summa</b>	<b>5 060 000</b>	<b>4 960 000</b>

<i>Skulder som förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år</i>	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	483 830 000	478 940 000
<b>Summa</b>	<b>488 890 000</b>	<b>483 900 000</b>

## Not 18 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	43 977 886	53 528 864
	<b>43 977 886</b>	<b>53 528 864</b>

15 000 000 kr av banktillgodohavanden avser bankgaranti.

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 646 593	2 196 348
Förutbetalda hyresintäkter	-	23 756 462
	<b>2 646 593</b>	<b>25 952 810</b>

## Not 20 Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Antalet aktier vid utgången uppgår till 1 000 till ett kvotvärde av 100 kronor.

Den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret uppgår till 43 800 kr per aktie.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Antal aktier 1000	100 000	100 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 21 Ställda säkerheter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	500 000 000	500 000 000
Bankgaranti	15 000 000	15 000 000
<b>Summa</b>	<b>515 000 000</b>	<b>515 000 000</b>

## Underskrifter

Styrelsen och VD intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt RFR2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utveckling av bolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

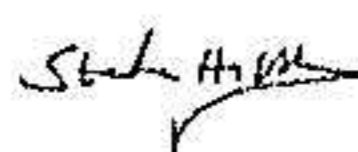
Stockholm den dag som framgår av vår underskrift



Johan Thorell  
Styrelseordförande



Lennart Låftman  
Styrelseledamot



Stefan Hillberg  
Styrelseledamot



Ulf Ingemarsson  
Styrelseledamot



Malin Lövemark  
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490340169

## Dokument

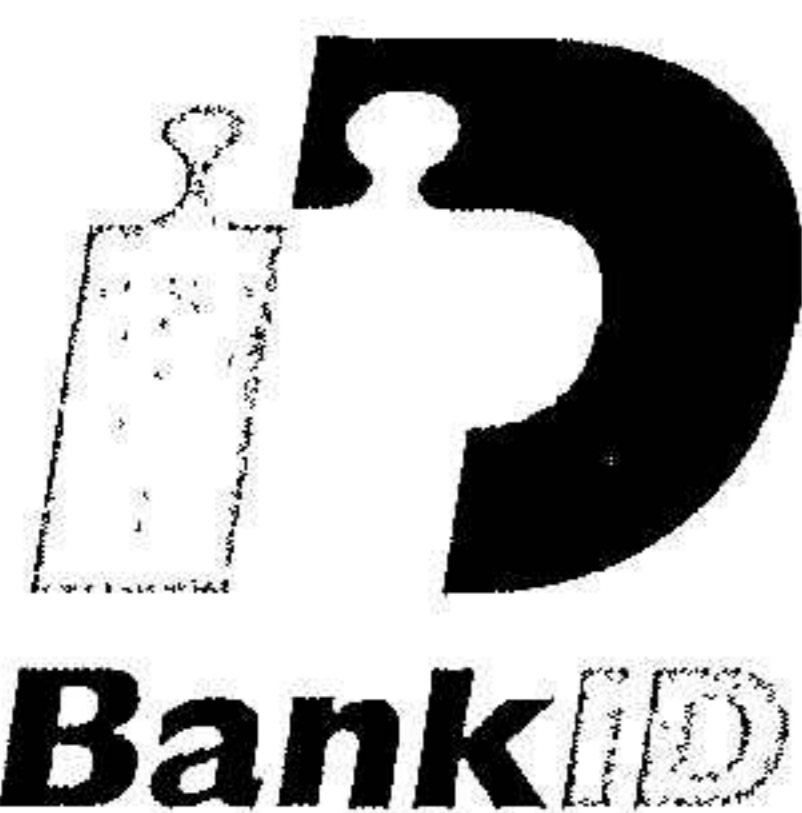
ÅR Näringsfastigheter  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-04-05 14:02:01 CEST (+0200) av Gunilla Persson (GP)  
Färdigställt 2023-04-05 17:03:43 CEST (+0200)

## Initierare

Gunilla Persson (GP)  
gunilla.persson@retta.se

## Signerande parter

Johan Thorell (JT)  
Personnummer 197001317010  
johan@gryningskust.se



*J. Thorell*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN THORELL"  
Signerade 2023-04-05 14:44:20 CEST (+0200)

Lennart Låftman (LL)  
Personnummer 194502140835  
lennart.laftman@gmail.com



*Lennart Låftman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Låftman"  
Signerade 2023-04-05 14:51:49 CEST (+0200)

Ulf Ingemarsson (UI)  
Personnummer 5312232431  
ulfing53@gmail.com



*Ulf Ing*

Helena Ehrenborg (HE)  
Personnummer 196512101061  
helena.ehrenborg@pwc.com






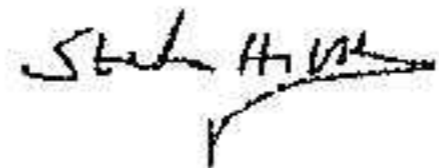
*H Ehrenborg*



# Verifikat

Transaktion 09222115557490340169

2023061215378

<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF INGEMARSSON" Signerade 2023-04-05 16:56:05 CEST (+0200)</p>	<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg" Signerade 2023-04-05 17:03:43 CEST (+0200)</p>
<p>Malin Lövemark (ML) Personnummer 196912293963 malin.lovemark@retta.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN LÖVEMARK" Signerade 2023-04-05 15:03:09 CEST (+0200)</p>	<p>Stefan Hillberg (SH) Personnummer 197809152437 stefan.hillberg@saabgroup.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN HILLBERG" Signerade 2023-04-05 15:16:25 CEST (+0200)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Näringsfastigheter Kallebäck AB, org.nr 556622-5826

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Näringsfastigheter Kallebäck AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Näringsfastigheter Kallebäck ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Näringsfastigheter Kallebäck 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 Näringsfastigheter Kallebäck 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

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. Risken 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 huruvida 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 direktörens förvaltning för Näringsfastigheter Kallebäck AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Näringsfastigheter Kallebäck 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 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-04-05 15:04:44 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg  
Partner

Leveranskanal: E-post

2023061215382