

Kisa Svalan 11 AB
Org nr 559102-0879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Kisa Svalan 11 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-27


Christian Fredrixon

Kisa Svalan 11 AB
Org nr 559102-0879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svalan 11.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Pirum AB, org nr 559289-0015 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 5 467 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

ank=20250709;2025071051046

Finansiell översikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020/21</u>
Hysesintäkter	tkr	1 728	1 645	1 512	1 366	2 754
Driftnetto	tkr	865	825	848	974	1 675
Balansomslutning	tkr	32 299	27 651	28 535	12 680	13 302
Soliditet	%	0,8	neg	neg	3,5	0,5

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 040 588
Årets resultat	-936 239
	<hr/>
	kronor
	<u>104 349</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	104 349
	<hr/>
	kronor
	<u>104 349</u>

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5, 6	1 728	1 645
Fastighetskostnader			
Direkta fastighetskostnader	7	-328	-315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535	-505
Driftnetto		865	825
Administrationskostnader	8	-119	-100
Rörelseresultat	9	746	725
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-941	-941
Summa resultat från finansiella poster		-937	-939
Resultat efter finansiella poster		-191	-214
Bokslutsdispositioner	12	-792	-841
Skatt	13	47	47
Årets resultat		<u>-936</u>	<u>-1 008</u>

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

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14	16 258	15 276
Inventarier	15	124	132
		<hr/>	<hr/>
		16 382	15 408
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	16	126	79
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		16 508	15 487
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		0	401
Fordringar hos koncernföretag		15 307	11 601
Aktuella skattefordringar		80	80
Övriga kortfristiga fordringar		383	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21	0
		<hr/>	<hr/>
		15 791	12 164
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		15 791	12 164
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		32 299	27 651
		<hr/>	<hr/>

ark=20250709;2025071051050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 040	-3 419
Årets resultat		-936	-1 008
		—	—
		104	-4 427
		—	—
Summa eget kapital		<u>154</u>	<u>-4 377</u>
Obeskattade reserver	18	124	0
		—	—
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag	20, 21	31 361	31 361
		—	—
Summa långfristiga skulder		<u>31 361</u>	<u>31 361</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26	20
Övriga kortfristiga skulder		101	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	533	478
		—	—
Summa kortfristiga skulder		<u>660</u>	<u>667</u>
		—	—
Summa eget kapital och skulder		<u>32 299</u>	<u>27 651</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	-3 419	-3 369
Årets resultat	—	<u>-1 008</u>	<u>-1 008</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	-4 427	-4 377
Erhållet aktieägartillskott		5 467	5 467
Årets resultat	—	<u>-936</u>	<u>-936</u>
Eget kapital 2024-12-31	50	104	154

Aktiekapital

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

ank=20250709;2025071051051

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	746	725
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet Avskrivningar och nedskrivningar	535	505
Erlagd ränta	-941	-941
Erhållen ränta	4	2
Betald inkomstskatt	0	-78
Ökning av kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	344	213
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 296	-337
Förändring av kortfristiga skulder	-7	124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 959	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 508	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 508	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	5 467	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 467	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Kisa Svalan 11 AB

Org nummer: 559102-0879

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svalan 11

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.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter 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.

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>2024</u>	<u>2023</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	1 728	1 645
Summa	<u>1 728</u>	<u>1 645</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 indexuppräknning.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	1 670	1 649
1-5 år	5 206	5 503
Mer än 5 år	1 302	2 569
	<hr/>	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	<u>8 178</u>	<u>9 721</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Drift	-273	-332
Fastighetsskatt	-55	17
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-328</u>	<u>-315</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

Revisionskostnader har i år och föregående år belastat moderbolaget Cibus Pirum AB.

ank=20250709;2025071051057

Not 9 Transaktioner med närstående

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	-105	-100
Försäljning	-	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	4	2
	-	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>4</u>	<u>2</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-941	-941
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-941</u>	<u>-941</u>

Not 12 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-124	0
Lämnade koncernbidrag	-668	-841
Summa	<u>-792</u>	<u>-841</u>

ank=20250709;2025071051058

Not 13 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	47	47
	—	—
Summa redovisad skatt	<u>47</u>	<u>47</u>
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	-983	-1 055
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	202	217
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Effekt av ej skattepliktiga poster	1	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-156	-170
	—	—
Summa redovisad skatt	<u>47</u>	<u>47</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
Uppskjuten skattefordran	126	79
Uppskjuten skatteskuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter netto	<u>126</u>	<u>79</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	79	32
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	<u>47</u>	<u>47</u>
Utgående balans	<u>126</u>	<u>79</u>

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 533	16 533
Årets förvärv	1 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 041	16 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 488	-3 992
Årets avskrivningar	-526	-496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 014	-4 488
Utgående redovisat värde	13 027	12 045
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 231	3 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 231	3 231
Utgående redovisat värde	3 231	3 231
Utgående redovisat värde	16 258	15 276

ank=20250709;2025071051060

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 20 500 tkr (19 900 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 renovering. 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 2024
Inflationsantagande, %	1% för 2025 och därefter 2% årligen
Kalkylperiod, år	10 år
Kalkylränta, %	8,22%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	215 SEK/kvm

Not 15 Inventarier

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43	-34
Årets avskrivningar	-8	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51	-43
Utgående redovisat värde	<u>124</u>	<u>132</u>

Not 16 Uppskjuten skatt

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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	126	79
Summa	<u>126</u>	<u>79</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	21	0
Summa	<u>21</u>	<u>0</u>

Not 18 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	124	0
Summa	<u>124</u>	<u>0</u>

Not 19 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	31 361	31 361
Summa	<u>31 361</u>	<u>31 361</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.

ank=20250709-2025071051063

Not 20 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 långivare. 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.

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 31,4 mkr (31,4 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 193% (205%) 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 21 Räntebärande lån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	31 361	31 361
Summa långfristiga skulder	<u>31 361</u>	<u>31 361</u>
Lånebelopp	<u>31 361</u>	<u>31 361</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	486	432
Upplupna konsultkostnader	12	11
Summa	<u>533</u>	<u>478</u>

Not 23 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 500	9 500
Summa	<u>9 500</u>	<u>9 500</u>

Not 24 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

ank=20250709;2025071051066

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

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 26, 11135, Stockholm

5d3abeae edd5-4e83-b34e-56d523916c94 - 2025-06-24 19:04:11 UTC +03:00

BankID - Freja eID - 11b43495-d376-43b0-b3be-d511976ec0ca - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bert Peter Lövgren 197704010714

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Pirum AB

c514f9ba-ec30-483f-932b-a18ba119e654 - 2025-06-24 20:52:15 UTC +03:00

BankID - Freja eID - 2fc9cd60-b700-4102-b0d6-e3a363d1954f - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

CHRISTIAN FREDRIXON 197702054151

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB

5eebe863-d508-41e0-9a05-18b78707199e - 2025-06-25 01:20:48 UTC +03:00

BankID - Freja eID - 30c99a5e-8ce5-46f7-b1cb-e801d29131c1 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Kent Fredrik Kroon 198504020119

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

c793bc4a-5c8e-47a9-ac5e-0738f0ea9cb4 - 2025-06-26 21:07:14 UTC +03:00

BankID - Freja eID - 22d6a760-779e-4491-b688-76d6fd4625dc - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ank=20250709;2025071051067

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

repræsentant

repræsentant

trustee

hoaltaja-etuvalvoja

forvaltare

forvalter/er

finansberovende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kisa Svalan 11 AB, org.nr 559102-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kisa Svalan 11 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kisa Svalan 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kisa Svalan 11 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 Kisa Svalan 11 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 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. 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 Kisa Svalan 11 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Kisa Svalan 11 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 18:16:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250709;2025071051070