

**Kv Växthuset 1 AB**  
**Org nr 559041-9155**

## 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. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Kv Växthuset 1 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-06-30

  
Johan Karlsson

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger fastigheten Norrköping Växthuset 1.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K3 till RFR2.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter	tkr	2 708	2 606	2 360	1 631
Driftnetto	tkr	2 129	2 050	*	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	611	383	892	267
Balansomslutning	tkr	31 481	31 149	37 282	32 600
Soliditet	%	20,3	19,4	15,5	15,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

\* Uppgifter saknas för tidigare år.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		1 367 866
Årets resultat		209 792
	kronor	<u>1 577 658</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>1 577 658</u>
	kronor	<u>1 577 658</u>

2025072100562

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	5	2 708	2 606
Övriga rörelseintäkter		14	49
Driftkostnader		-507	-605
Underhåll		-86	-
<b>Driftnetto</b>	5	2 129	2 050
Övriga externa kostnader		-45	-160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299	-334
		—	—
<b>Rörelseresultat</b>	7	1 785	1 556
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 245	-1 205
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 174	-1 173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		611	383
Bokslutsdispositioner	10	-188	-
Skatt på årets resultat	11	-213	-161
<b>Årets vinst</b>		<u>210</u>	<u>222</u>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	28 185	28 484
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 185</b>	<b>28 484</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	1
Fordringar hos koncernföretag	7	2 293	1 530
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		845	-
Aktuella skattefordringar		65	11
Övriga kortfristiga fordringar		55	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	58
		<hr/>	<hr/>
		<b>3 296</b>	<b>1 773</b>
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		-	892
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 296</b>	<b>2 665</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 481</b>	<b>31 149</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	14	4 623	4 673
		<u>4 673</u>	<u>4 723</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 368	1 083
Årets vinst		210	222
		<u>1 578</u>	<u>1 305</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 251</u>	<u>6 028</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	<u>188</u>	-
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 928	1 844
<b>Summa avsättningar</b>		<u>1 928</u>	<u>1 844</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut	18	-	21 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>0</u>	<u>21 475</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	21 489	-
Leverantörsskulder		37	42
Övriga skulder		6	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 582	1 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>23 114</u>	<u>1 802</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>31 481</u>	<u>31 149</u>

### Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>4 728</b>	<b>1 014</b>	<b>5 792</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-55	69	14
Årets resultat	—	—	<u>222</u>	<u>222</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 673</b>	<b>1 305</b>	<b>6 028</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-50	63	13
Årets resultat	—	—	<u>210</u>	<u>210</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 623</b>	<b>1 578</b>	<b>6 251</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

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

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 785	1 556
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i> -Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		299	334
Erhållen ränta		71	32
Erlagd ränta		-1 245	-1 205
Betald inkomstskatt		-170	-3
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<u>740</u>	<u>714</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 469	4 936
Förändring av kortfristiga skulder		-177	-6 359
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<u>-906</u>	<u>-709</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	17	14	14
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>14</u>	<u>14</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-892	-695
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>892</u>	<u>1 587</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<u>0</u>	<u>892</u>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Kv Växthuset 1 AB med org nr 559041-9155 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Klippudden Holding 5 AB, org nr 559280-4644 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Kv Växthuset 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB med org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

Kv Växthuset 1 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2023 inte behövs räknas om.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### **Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser. **Skatter**

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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

### **Leasing**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasingtagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

#### **-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader 100 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antagandena och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

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

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets 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.

### **Marknadsrisk**

#### **Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 215 tkr.

### **Likviditets- och finansieringsrisk**

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

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024

<u>Per 31 december 2024</u>	<u>Mindre än 1 år</u>	<u>Mellan 1-2 år</u>	<u>Mellan 2-4 år</u>
Skulder till kreditinstitut	21 500		
Skulder till koncernföretag	0		
Leverantörsskulder	37		
Övriga skulder	6		
Upplupna kostnader	1 582		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

### **Kredit och motpartsrisk**

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

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

### **Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

2024-12-31                      2023-12-31

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasningsavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileasningsavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasningsavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Förfaller till betalning inom ett år	2 702	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	10 808	-
Förfaller till betalning senare än fem år	16 212	-
	<u>29 722</u>	<u>0</u>

Uppgifter saknas för föregående år då bolaget redovisade enligt K3.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

2024                      2023

<u>KPMG</u>		
Revisionsuppdraget	-6	-
	<u>-6</u>	<u>0</u>

Uppgifter saknas för föregående år då bolaget redovisade enligt K3.

**Not 7 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom fonden Slättö Core Plus AB.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	2 293	1 530
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter koncernföretag	70	32
Övriga ränteintäkter	1	-
Summa	<u>71</u>	<u>32</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader lån	-1 231	-1 190
Övriga finansiella kostnader	-14	-15
Summa	<u>-1 245</u>	<u>-1 205</u>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förändring av periodiseringsfond	-188	-
Summa	<u>-188</u>	<u>0</u>

2025072100573

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skattekostnad	-116	-161
Uppskjuten skattekostnad	-97	-
Total skattekostnad	<u>-213</u>	<u>-161</u>
Redovisat resultat före skatt	423	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-87	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-113	-
Redovisad skattekostnad	<u>-213</u>	<u>0</u>

Uppgifter saknas för föregående år då bolaget tidigare redovisades enligt K3.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 379	24 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 379	24 379
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 781	-1 516
Årets avskrivningar	-236	-265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 017	-1 781
Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 886	5 955
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-63	-69
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 823	5 886
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 185</u>	<u>28 484</u>
Varav bokfört värde mark	806	806

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 43 000 tkr (uppgift saknas för fg år). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. 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 marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	<u>38</u>	<u>58</u>
	<u>38</u>	<u>58</u>

2025072100576

2025072100577

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående saldo	4 673	4 728
Årets upplösning av uppskrivningsfonden	-50	-55
Utgående saldo	<u>4 623</u>	<u>4 673</u>

**Not 15 Obeskattade reserver**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfonder	188	-
Summa	<u>188</u>	<u>0</u>

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: Temporära skillnader på fastigheter	1 928	1 844
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>1 928</u>	<u>1 844</u>

Förändring av uppskjuten skatt kopplat till uppskrivningsfond samt uppskrivning av fastighet förs direkt över eget kapital -14 tkr (-13 tkr). Övriga förändringar mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

**Not 17 Långfristiga skulder**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 18 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	21 475
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	21 489	-
	<u>21 489</u>	<u>21 475</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>21 489</u>	<u>21 475</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	219	-
Förutbetalda hyresintäkter	855	-
Övriga poster	508	1 636
	<u>1 582</u>	<u>1 636</u>
Summa	<u>1 582</u>	<u>1 636</u>

**Not 20 Likvida medel**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banktillgodohavanden	-	892
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>892</u>

**Not 21 Ställda säkerheter**


	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 000	28 000
Summa ställda säkerheter	<u>28 000</u>	<u>28 000</u>


**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025-05-27

  
Johan Karlsson  
Styrelseordförande

  
Jonas Andersson  
Styrelseledamot

  
Erik Dansbo  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



2025072100580

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kv Växthuset 1 AB, org. nr 559041-9155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kv Växthuset 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kv Växthuset 1 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.

### 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 Kv Växthuset 1 AB enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den

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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



2025072100581

## 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 Kv Växthuset 1 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 Kv Växthuset 1 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 maj 2025

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor