

**Årsredovisning**  
för  
**Kiviks Hamn Fastighets AB**  
556204-9097

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Jonas Lagnell, Styrelseledamot  
2026-05-06

Styrelsen för Kiviks Hamn Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Verksamheten bedrivs i Kivik, bolaget har huvudkontor i Falkenberg. Bolaget är helägt dotterbolag till Kiviks Pärla AB, 559103-5471 med säte i Falkenberg.

Moderföretag i den minsta och den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lagnell Group AB, 556997-1186, som har sitt säte i Falkenberg.

Företaget har sitt säte i Falkenberg.

### Ägarförhållanden

| Namn                               | Antal aktier | Antal röster |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Kiviks Pärla AB, orgnr 559103-5471 | 1 000        | 1 000        |

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 325   | 230   | 200   | 198   | 183   |
| Resultat efter finansiella poster | -601  | -290  | -230  | -333  | -324  |
| Balansomslutning                  | 5 128 | 5 315 | 5 484 | 5 435 | 5 684 |
| Soliditet (%)                     | 41,1  | 41,3  | 40,0  | 39,5  | 38,0  |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Uppskriv-<br>ningsfond | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000           | 1 457 687              | 20 000          | 624 822                | -5 641            | 2 196 868        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                 |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                   |                        |                 | -5 641                 | 5 641             | 0                |
| Förändring<br>uppskrivningsfond             |                   | -91 163                |                 | 91 163                 |                   | 0                |
| Årets resultat                              |                   |                        |                 |                        | -88 118           | -88 118          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>    | <b>1 366 524</b>       | <b>20 000</b>   | <b>710 344</b>         | <b>-88 118</b>    | <b>2 108 750</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 710 344        |
| årets förlust                               | -88 118        |
|   | <b>622 226</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 622 226        |
|   | <b>622 226</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning   |      | 325 424<br><b>325 424</b> | 230 274<br><b>230 274</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |      |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  | 2    | -675 970                  | -245 537                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      | -202 153                  | -204 171                  |
|   |      | <b>-878 123</b>           | <b>-449 708</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |      | <b>-552 699</b>           | <b>-219 434</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |      | 2 479                     | 2 620                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3    | -50 791                   | -73 355                   |
|   |      | <b>-48 312</b>            | <b>-70 735</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |      | <b>-601 011</b>           | <b>-290 169</b>           |
| Bokslutsdispositioner   | 4    | 500 000                   | 300 000                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>-101 011</b>           | <b>9 831</b>              |
| Skatt på årets resultat   | 5, 6 | 12 893                    | -15 472                   |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-88 118</b>            | <b>-5 641</b>             |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 7          | 4 562 746         | 4 694 485         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 8          | 49 251            | 18 103            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | 0                 | 356 650           |
|  |            | <b>4 611 997</b>  | <b>5 069 238</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 200 000           | 0                 |
| Uppskjutna skattefordringar  | 6          | 85 363            | 96 122            |
|  |            | <b>285 363</b>    | <b>96 122</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>4 897 360</b>  | <b>5 165 360</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 6 480             | 0                 |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 3 919             | 8 075             |
| Aktuella skattefordringar  |            | 46 707            | 34 597            |
| Övriga kortfristiga fordringar   |            | 2 029             | 3 814             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 15 302            | 15 255            |
|  |            | <b>74 437</b>     | <b>61 741</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 156 239           | 87 899            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>230 676</b>    | <b>149 640</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>5 128 036</b>  | <b>5 315 000</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| Uppskrivningsfond                            | 10         | 1 366 524         | 1 457 687         |
| Reservfond                                   |            | 20 000            | 20 000            |
|  |            | <b>1 486 524</b>  | <b>1 577 687</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 710 344           | 624 822           |
| Årets resultat                               |            | -88 118           | -5 641            |
|  |            | <b>622 226</b>    | <b>619 181</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 108 750</b>  | <b>2 196 868</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjutna skatter                           | 6          | 354 777           | 378 429           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>354 777</b>    | <b>378 429</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 11, 12     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 1 045 000         | 1 141 000         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 396 300         | 1 396 300         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>2 441 300</b>  | <b>2 537 300</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 12         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 96 000            | 96 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 31 505            | 28 503            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 2 481             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 93 223            | 77 900            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>223 209</b>    | <b>202 403</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>5 128 036</b>  | <b>5 315 000</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Byggnader

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Stommar, grund                  | 50-75 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 40-50 år |
| Yttertak                        | 8-15 år  |
| Värme/kyla                      | 10-15 år |
| Fasad                           | 10-25 år |
| El                              | 10-40 år |
| Inre ytskikt m.m.               | 5-10 år  |
| Övrigt                          | 10-15 år |

|   |       |
|---|-------|
| Markanläggning                          | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

Inga låneutgifter aktiveras.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **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 skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 27 852 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 27 852         | 27 852         |
| Senare än ett år men inom fem år | 111 408        | 111 408        |
| Senare än fem år                 | 111 408        | 139 260        |
|                                  | <b>250 668</b> | <b>278 520</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                       | 2025          | 2024          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader | 50 791        | 73 355        |
|                       | <b>50 791</b> | <b>73 355</b> |

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Mottagna koncernbidrag | 500 000        | 300 000        |
|                        | <b>500 000</b> | <b>300 000</b> |

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2025          | 2024           |
|--|---------------|----------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |                |
| Aktuell skatt  | 0             | -7 450         |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 12 893        | -8 022         |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>12 893</b> | <b>-15 472</b> |

|                                       | 2025          | 2024           |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Redovisat resultat före skatt         | -101 011      | 9 831          |
| Ej skattepliktiga intäkter            | 20,60         | 20 808         |
| Justering avseende skatter för f.g år | 81            | 20,60          |
| Övrigt                                | -7 568        | -2 025         |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>         | <b>12,76</b>  | <b>12 893</b>  |
|                                       | <b>157,38</b> | <b>-15 472</b> |

#### Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

##### 2025

| Temporära skillnader   | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto           |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Hänförlig till uppskrivning av fastighet                                   |                             | -354 777                  | -354 777        |
| Hänförligt till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter | 85 363                      |                           | 85 363          |
|  | <b>85 363</b>               | <b>-354 777</b>           | <b>-269 414</b> |

##### 2024

| Temporära skillnader   | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto           |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Hänförlig till uppskrivning av fastighet                                   |                             | -378 429                  | -378 429        |
| Hänförligt till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter | 96 122                      |                           | 96 122          |
|  | <b>96 122</b>               | <b>-378 429</b>           | <b>-282 307</b> |

##### Förändring av uppskjuten skatt

|  | Belopp vid<br>årets ingång | Redovisas i<br>resultaträk. | Belopp vid<br>årets utgång |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hänförlig till uppskrivning av fastighet                                   | -378 429                   | 23 652                      | -354 777                   |
| Hänförligt till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter | 96 122                     | -10 759                     | 85 363                     |
|  | <b>-282 307</b>            | <b>12 893</b>               | <b>-269 414</b>            |

Omräkning av uppskjutna skatter har skett med hänsyn till beslut om nya skattesatser.

#### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 359 208         | 6 359 208         |
| Inköp   | 68 237            |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 427 445</b>  | <b>6 359 208</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 501 758        | -3 414 024        |
| Årets avskrivningar                             | -85 161           | -87 734           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 586 919</b> | <b>-3 501 758</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 1 837 035         | 1 951 850         |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp       | -114 815          | -114 815          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 722 220</b>  | <b>1 837 035</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 562 746</b>  | <b>4 694 485</b>  |

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 165 072         | 165 072         |
| Inköp   | 33 325          |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>198 397</b>  | <b>165 072</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -146 969        | -145 347        |
| Årets avskrivningar                             | -2 177          | -1 622          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-149 146</b> | <b>-146 969</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>49 251</b>   | <b>18 103</b>   |

#### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2025-12-31 | 2024-12-31     |
|---|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 356 650    | 165 201        |
| Inköp   |            | 191 449        |
| Utrangering                                     | -356 650   |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>356 650</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>356 650</b> |

#### Not 10 Uppskrivningsfond

|                                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång           | 1 457 687        | 1 548 850        |
| Nedskrivning av uppskrivet belopp | -91 163          | -91 163          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>    | <b>1 366 524</b> | <b>1 457 687</b> |

#### Not 11 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 661 000        | 757 000        |
|  | <b>661 000</b> | <b>757 000</b> |

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 141 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 045 000        | 1 141 000        |
|                                    | <b>1 045 000</b> | <b>1 141 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 96 000           | 96 000           |
|                                    | <b>96 000</b>    | <b>96 000</b>    |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 358         | 2 980         |
| Övriga poster           | 90 865        | 74 920        |
|                         | <b>93 223</b> | <b>77 900</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                          | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning       | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Andra ställda säkerheter | 850 000           | 850 000           |
|                          | <b>3 850 000</b>  | <b>3 850 000</b>  |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Falkenberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Jonas Lagnell*  
Jonas Lagnell  
Ordförande  
2026-05-05

*Jerker Lagnell*  
Jerker Lagnell  
2026-05-05

*Elisabeth Wöhl Lagnell*  
Elisabeth Wöhl Lagnell  
2026-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Deloitte AB

*Andreas Wallentin*  
Andreas Wallentin  
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Kiviks Hamn Fastighets AB, org.nr 556204-9097

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kiviks Hamn Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kiviks Hamn Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Kiviks Hamn Fastighets 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 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.

# 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 Kiviks Hamn Fastighets AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kiviks Hamn Fastighets 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 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 tryggt sätt.

## *Revisorns ansvar*

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Halmstad  
2026-05-05  
Deloitte AB

*Andreas Vallentin*  
Andreas Vallentin  
Auktoriserad revisor