

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**  
**556951-6783**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	16
Moderföretagets rapport över kassaflöden	17
Noter	18

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 25/4 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Malin Lövemark

## VD HAR ORDET

Kallebäck Property Invests verksamhet har under året varit fortsatt stabil i en utmanande branschkonjunktur. Fastighetsinnehavet består av en fastighet som är fullt uthyrd till Saab AB. Saab har utvecklats till att bli världsledande inom flera områden rörande säkerhet och försvar och spelar en viktig roll i Sveriges totalförsvaret. Saab stärks av den geopolitiska turbulensen i omvärlden vilket innebär att Kallebäck har en stabil och växande hyresintäkt från Saab. Hyresavtalet löper till 2031 med full KPI-justering och hyresgästen står för el, värme, vatten, kyla etc.

Vår strategi är att ha en positiv utveckling av intäkterna och kontroll på kostnadssidan, där räntor på lån utgör den viktigaste posten. Under förra året förlängde vi vårt lån med en nordisk bank samt avtalade om ytterligare kredit för att möjliggöra framtida investeringar. Målet med denna strategi är att sänka risken för bolaget av effekter från oväntade omvärldsförändringar och skapa förutsättningar för en robust och positiv utveckling av resultatet på lång sikt. Den nya finansieringen ger oss finansiell stabilitet och stärker därigenom bolaget. Räntekostnaderna är till stor del säkrade till fast ränta men innebär ändå -inte oväntat- att räntan nu är högre än tidigare år. Bolagets driftnetto ökade under 2023 med 10,7% jämfört med året innan medan förvaltningsresultatet minskade med 1,8% beroende på ökade räntekostnader.

Värdet på fastigheten minskade marginellt under året och uppgick vid årsskiftet till 1110 mkr vilket innebär en värdeminskning om 2%. Detta bedöms vara bra i relation till branschen i övrigt.

Bolaget har ett gott samarbete och dialog med hyresgästen Saab och har kontinuerliga diskussioner om utveckling av fastigheten inklusive utökade ytor för verksamheten. Fastigheten har en outnyttjad bygggrätt på 30 000 kvm, vilken inte åsatts något värde vid fastighetsvärderingen.

Sammantaget skapar detta förutsättningar för en positiv utveckling av resultatet på kort och lång sikt.

Malin Lövemark  
VD

## PRESENTATION AV STYRELSEN

### Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Nicoccino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

### Lennart Låftman

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag i urval: Styrelseledamot i EOJ 1933 AB samt ledamot i styrelsen för bl.a. Intervallor AB och Byggnads AB S:t Erik.

### Christer Jakobsson

Styrelseledamot sedan 2023.

Född 1946.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation sedan 2012.

### Stefan Hillberg

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1978.

Utbildning: Magisterexamen i Företagsekonomi vid Uppsala Universitet.

Övriga pågående uppdrag: Förvaltare Saab Pensionsstiftelse.

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg.

Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 37 868 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av affärsområde Surveillance. Surveillance utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2024 uppgår till 88 613 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). Samtliga ledande befattningar i Kallebäck (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i eller kontrakterad av Retta. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med Retta AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Kallebäck har under året via dotterbolag förlänt befintligt lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte om 13 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 tkr med samma löptid som kreditavtalet. Lånet löper till 2027-07-12.
- Fastighetens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgår till 1 110 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om -23 209 Tkr.
- Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till -21 367 Tkr.



## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	84 961	76 021	72 255	71 436	70 327
Driftsöverskott	80 374	72 612	68 057	66 417	64 847
Rörelseresultat	53 499	62 099	140 273	67 188	106 236
Resultat efter finansiella poster	13 294	68 652	134 648	53 393	95 276
Årets resultat	10 549	54 503	106 910	42 181	75 483
Balansomslutning	1 168 650	1 210 884	1 209 472	1 089 756	1 105 731
Soliditet <sup>(1)</sup>	46,7%	47,8%	46,9%	46,3%	45,8%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	1,9%	9,4%	18,8%	8,4%	14,9%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	4,6%	5,1%	11,6%	6,2%	9,6%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödeanalys, rapport över förändring i eget kapital och tillhörande tilläggsupplysningar.

## Moderföretaget

Kallebäck Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 genom dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB. Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem senaste verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-1 068	-201	-192	-249	-484
Resultat efter finansiella poster	42 839	43 616	43 627	43 589	43 377
Årets resultat	43 042	43 654	43 663	43 629	43 467
Balansomslutning	365 586	366 352	366 464	366 559	366 629
Soliditet <sup>(1)</sup>	93,9%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	12,5%	12,7%	12,7%	12,7%	12,6%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	11,7%	11,9%	11,9%	11,9%	11,8%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Kallebäck Property Invest AB (publ)  
556951-6783

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### Aktien och ägarna

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2023 uppgick till 167,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 611 375 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 197 kr och lägsta betalkurs 156 kr.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Innehav</b>
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	412 093	11,3%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	270 214	7,4%
Östersjöstiftelsen	168 114	4,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Johan Thorell gm bolag	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy, dödsbo	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordet Pensionsförsäkring AB	53 486	1,5%
Mattias Ståhlgren	43 700	1,2%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>2 250 817</b>	<b>61,7%</b>
Övriga ägare	1 399 183	38,3%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 62 % av aktierna och rösterna. Bolaget hade 442 aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier per 31 december 2023. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.



### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolaget har lån och när det förfaller till betalning ska det refinansieras. Bolagets möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande låneavtal löper till juli 2027.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Motpartsrisken inkluderar även risken att hyresgästen ej vill omförhandla eller att avtalet sägs upp. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För att bedöma fastighetens värde använder Kallebäck externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Bedömning av fastighetens värde per 2023-12-31 har utförts av värderingsföretaget Savills AB.

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Enligt miljöbalken kan fastighetsägare bli skyldig att bekosta åtgärder pga föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att bolaget inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till fastigheten.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

## Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och kassaflödesrisk.

## Övriga upplysningar

### Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

## Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-43 599 874
Årets resultat	43 041 953
	<u>339 792 079</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie	43 800 000
i ny räkning balanseras	295 992 079
	<u>339 792 079</u>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5	84 961	76 021
Fastighetskostnader	6	- 4 586	- 3 409
Driftsöverskott		80 374	72 612
Administrationskostnader	7	- 3 666	- 2 565
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	- 23 209	- 7 948
<b>Rörelseresultat</b>		<b>53 499</b>	<b>62 099</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	445	62
Finansiella kostnader	10	- 19 282	- 11 148
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	- 21 367	17 639
		- 40 205	6 553
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 294</b>	<b>68 652</b>
Inkomstskatt	12	- 2 745	- 14 149
<b>Årets resultat</b>		<b>10 549</b>	<b>54 503</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		10 549	54 503
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före utspädning		2,89	14,93
Efter utspädning		2,89	14,93

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>10 549</b>	<b>54 503</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>10 549</b>	<b>54 503</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		10 549	54 503

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

(Tkr)

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 110 000	1 130 000
		<b>1 110 000</b>	<b>1 130 000</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument	22	-	15 499
		-	<b>15 499</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 110 000** **1 145 499**

#### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		-	13
Övriga kortfristiga fordringar	16	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 341	2 499
Likvida medel	18	56 309	62 873
		<b>58 650</b>	<b>65 385</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 168 650** **1 210 884**

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		178 167	211 419
		<b>545 180</b>	<b>578 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>545 180</b>	<b>578 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	477 870	483 230
Uppskjutna skatteskulder	21	93 629	100 157
Derivatinstrument	22	5 868	-
		<b>577 367</b>	<b>583 387</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	7 304	5 060
Leverantörsskulder		242	1 763
Aktuella skatteskulder		10 049	17 300
Övriga kortfristiga skulder	23	22 106	22 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	6 402	2 827
		<b>46 103</b>	<b>49 066</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>623 469</b>	<b>632 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 168 650</b>	<b>1 210 884</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>200 716</b>	<b>567 729</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			54 503	54 503
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>54 503</b>	<b>54 503</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	- 43 800	- 43 800
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>211 419</b>	<b>578 432</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>211 419</b>	<b>578 432</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			10 549	10 549
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>10 549</b>	<b>10 549</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	- 43 800	- 43 800
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>178 167</b>	<b>545 180</b>

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

Not 2023-01-01  
2023-12-31 2022-01-01  
2022-12-31

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat		53 499		62 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		23 209		7 948
Avskrivning på uppläggningsavgift		600		425
Erhållen ränta		445		62
Erlagd ränta	-	19 282	-	11 148
Betald inkomstskatt	-	8 617	-	4 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>49 853</b>		<b>55 341</b>

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av kundfordringar		13	-	10
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		157		5 479
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	1 521		1 318
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	4 342	-	23 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>44 161</b>		<b>38 140</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	3 209	-	7 948
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>3 209</b>	-	<b>7 948</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		487 000		10 000
Amortering av lån	-	490 716	-	5 010
Utdelning	-	43 800	-	43 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>47 516</b>	-	<b>38 810</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		62 873		71 491
Likvida medel vid årets slut	18	56 309		62 873

### Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

#### Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del

UB 2022-12-31		488 290		482 875
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		487 000		10 000
Amortering av lån, kassaflödepåverkande	-	490 716	-	5 010
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödespåverkande		-	-	45
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödepåverkande		600		470
UB 2023-12-31		485 174		488 290

#### Övriga långfristiga skulder

UB 2022-12-31	-	15 499		2 139
Värdeförändring derivat, ej kassaflödepåverkande		21 368	-	17 639
UB 2023-12-31		5 868	-	15 499

### Summa kassaflödepåverkande

	-	3 716		4 945
--	---	-------	--	-------

### Summa ej kassaflödepåverkande

		21 968	-	17 169
--	--	--------	---	--------

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7	- 3 468	- 2 601
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 1 068</b>	<b>- 201</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	113	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 6	- 6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 839</b>	<b>43 616</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 839</b>	<b>43 616</b>
Skatt på årets resultat	12	203	38
<b>Årets resultat</b>		<b>43 042</b>	<b>43 654</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag

25 334 448 334 448

Uppskjuten skattefordran

21 407 204

**334 855 334 652**

**Summa anläggningstillgångar**

**334 855 334 652**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

12 725 12 725

Övriga kortfristiga fordringar

110 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 2 063 2 344

**14 898 15 083**

**Kassa och bank**

15 833 16 617

**Summa omsättningstillgångar**

**30 731 31 700**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**365 586 366 352**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

19

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 650 3 650

**3 650 3 650**

##### Fritt eget kapital

Överkursfond

340 350 340 350

Balanserad vinst eller förlust

- 43 600 - 43 454

Årets resultat

43 042 43 654

**339 792 340 550**

**Summa eget kapital**

**343 442 344 200**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 67

Övriga kortfristiga skulder

23 21 986 21 904

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24 135 180

**22 144 22 152**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**365 586 366 352**



**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER  
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**  
(Tkr)

	<i>Budget eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>				<i>Summa eget kapital</i>
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Årets resultat</i>		
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	-	<b>43 318</b>	<b>43 663</b>	<b>344 345</b>
Disponering av föregående års resultat				43 663	- 43 663	-
Årets resultat					43 654	<b>43 654</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>345</b>	<b>43 654</b>	<b>388 000</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 455</b>	<b>43 654</b>	<b>344 200</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 455</b>	<b>43 654</b>	<b>344 200</b>
Disponering av föregående års resultat				43 654	- 43 654	-
Årets resultat					43 042	<b>43 042</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>199</b>	<b>43 042</b>	<b>387 242</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 601</b>	<b>43 042</b>	<b>343 442</b>

2024052907909



**MODERFÖRETAGETS RAPPORT  
ÖVER KASSAFLÖDEN**  
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	1 068	- 201
Erhållen ränta		113	23
Erlagd ränta	-	6	- 6
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	961	- 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		185	192
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	45	38
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		37	- 4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-	784	42
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utdelning från dotterföretag		43 800	43 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		43 800	43 800
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	43 800	- 43 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	43 800	- 43 800
<b>Årets kassaflöde</b>	-	784	42
Likvida medel vid årets början		16 617	16 575
Likvida medel vid årets slut	18	15 833	16 617

2024052907910



## NOTER

### Not 1 Allmän information

Kallebäck Property Invest AB (publ) ("Kallebäck") med organisationsnummer 556951-6783 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2023 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysning och redovisningsprinciper)	1 januari 2023 eller senare
IAS 8 Redovisningsprinciper (ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel)	1 januari 2023 eller senare
IAS 12 Inkomstskatter	1 januari 2023 eller senare

#### Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper.

#### Ändringar i IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

Ändringarna inför en definition av uppskattning (eng. accounting estimate). Syftet är att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel.

#### Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter

Enligt IAS 12 ska företag i princip redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Ett undantag görs dock bland annat för temporära skillnader som uppstår vid första redovisning av en tillgång eller skuld, givet att vissa villkor är uppfyllda. Ändringarna tydliggör att detta undantag inte är tillämpligt vid redovisning av transaktioner som samtidigt ger upphov till både en tillgång och en skuld, såsom exempelvis nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt anskaffningsvärde för materiella anläggningstillgångar hänförliga till avsättning för uppskattade framtida utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande.

Ändringarna ska tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Kravet på retroaktiv tillämpning innebär att jämförelseåret ska räknas om och att ingående balanser för detta år ska justeras.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2023 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS-standarder	
IAS 1	1 januari 2024 eller senare

#### Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringarna avser klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter. Ändringarna förväntas träda i kraft 1 januari 2024 med krav på retroaktiv tillämpning.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Kallebäck Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

#### Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att VD utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är en fastighet i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

#### **Intäkter**

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

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

#### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### *Koncernen som leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Hysesintäkterna består av bashyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt, varav indextillägg och tillägg för fastighetsskatt klassificeras som variabla leasingintäkter.

#### *Koncernen som leasetagare*

Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### **Utländsk valuta**

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

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

## Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförlig till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

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

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

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

### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

## Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätten övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

### Kassaflödesanalys

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

### Finansiella instrument

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden

### Nedskrivning

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

### Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder till kreditinstitut redovisas till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas skulderna till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

### Kvittning

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

### Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

### Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

### Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

*Finansiella instrument*

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

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

**Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper**

**Beslutade ändringar i RFR 2**

**Ska tillämpas för  
räkenskapsår som börjar**

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IFRS Practice Statements 2: Disclosure of Accounting policies	1 januari 2023 eller senare
Ändringar av IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel: Definition of accounting estimates	1 januari 2023 eller senare
Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion	1 januari 2023 eller senare

**Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

**Ska tillämpas för  
räkenskapsår som börjar**

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)	1 januari 2024 eller senare
--	-----------------------------

**Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar av RFR2 som ännu inte har trätt ikraft.

**Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

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

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Beskrivning av värderingsantaganden se not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

##### Marknadsrisker

###### Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagens in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

###### Ränterisker

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

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

Kallebäck har under 2023 via dotterbolag förlängt befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för finansiering av framtida investeringar. Det förlängda lånet löper till 2027-07-12. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet. Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2023 uppgick till 5,18%.

##### Känslighetsanalys för ränterisk

###### Koncernen

	2023-12-31		2022-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<b>Räntor</b>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-871	-871	-909	-909
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	871	871	909	909
Omvärderingseffekt +1%	-1 111	-1 111	-1 161	-1 161
Omvärderingseffekt -1%	1 111	1 111	1 161	1 161

##### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

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

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

För att minimera likviditetsrisken upprättas löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	9 222	27 666	477 870	-	514 758
Leverantörsskulder	242	-	-	-	242
Derivatinstrument	- 1 117	9 049	33 127	-	41 059
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 347</b>	<b>36 715</b>	<b>510 997</b>	<b>-</b>	<b>556 059</b>

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	22	-	-	-	22
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	5 410	16 231	483 830	-	505 472
Leverantörsskulder	1 763	-	-	-	1 763
Derivatinstrument	- 1 227	1 589	1 053	0,00000%	1 415
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 947</b>	<b>17 820</b>	<b>484 883</b>	<b>-</b>	<b>508 650</b>

Moderföretaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	67	-	-	-	67
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Kredit- och motpartsrisken inkluderar även risk för utebliven omförhandling eller uppsägning av hyresavtalet från motparten. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 341	2 499	14 898	15 083
Likvida medel	56 309	62 873	15 833	16 617
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>58 650</b>	<b>65 372</b>	<b>30 731</b>	<b>31 700</b>

Koncernen har inga historiska kreditförluster och har per balansdagen inte någon reserv för förväntade kreditförluster.

**Kategorisering av finansiella instrument**

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellerna nedan.

**Koncernen 2023-12-31**

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 341			2 341
Likvida medel	56 309			56 309
	58 650	-	-	58 650
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		477 870		477 870
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		7 304		7 304
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder		242		242
Övriga kortfristiga skulder		38 557		38 557
	-	523 973	-	523 973

**Koncernen 2022-12-31**

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 499			2 499
Likvida medel	62 873			62 873
	65 372	-	-	65 372
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		483 230		483 230
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		5 060		5 060
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder		1 763		1 763
Övriga kortfristiga skulder		42 243		42 243
	-	532 296	-	532 296

#### **Värdering av finansiella instrument till verkligt värde**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 485 174 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 491 042 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

#### **Ränteswappar**

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

#### **Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar.

#### **Nivåer vid värdering**

**Nivå 1** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

**Nivå 2** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

**Nivå 3** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	-	15 499
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>15 499</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	5 868	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>5 868</b>	<b>-</b>

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

#### Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

#### Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	485 174	488 290
Marknadsvärde Fastighet	1 110 000	1 130 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>43,7%</b>	<b>43,2%</b>
EBITDA	76 708	70 047
Räntenetto	18 838	11 086
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,07</b>	<b>6,32</b>

**Not 5 Hyresintäkter**

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 18 292 (10 110) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2023	2022
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	89 907	84 961
Senare än ett år men inom fem år	359 630	339 842
Senare än fem år	269 722	339 842
<b>Summa</b>	<b>719 259</b>	<b>764 645</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 272	2 084
Fastighetsskatt	1 294	1 114
Reparationer och underhåll	1 020	211
<b>Summa</b>	<b>4 586</b>	<b>3 409</b>

**Administrationskostnader**

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	2 250	1 443
Noteringskostnader	434	409
Övriga kostnader	982	714
<b>Summa</b>	<b>3 666</b>	<b>2 565</b>

**Not 7 Upplösning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
PwC				
revisionsuppdrag	212	180	212	180
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>180</b>	<b>212</b>	<b>180</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter	445	62	113	23
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>445</b>	<b>62</b>	<b>113</b>	<b>23</b>

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	18 682	10 678	-	-
Övriga finansiella kostnader	600	470	6	6
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>19 282</b>	<b>11 148</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

**Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	- 21 367	17 639	-	-
<b>Summa orealiserad värdeförändring</b>	<b>- 21 367</b>	<b>17 639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

**Not 12 Skatt**

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 9 273	- 9 332	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 9 273</b>	<b>- 9 332</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	1 923	- 1 221	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	203	38	203	38
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	4 402	- 3 634	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 528</b>	<b>- 4 817</b>	<b>203</b>	<b>38</b>
<b>Total skatt</b>	<b>- 2 745</b>	<b>- 14 149</b>	<b>203</b>	<b>38</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	13 294	68 652	42 839	43 616
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	- 2 739	- 14 142	- 8 825	- 8 985
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	- 6 528	4 817	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	4 402	- 3 634	5	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	1 923	- 1 221	9 023	9 023
Övrigt	196	31	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 2 745</b>	<b>- 14 149</b>	<b>203</b>	<b>38</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 2 745</b>	<b>- 14 149</b>	<b>203</b>	<b>38</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har samtliga underskott beaktats. Beräkning har skett med en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

**Not 13 Resultat per aktie**

*Resultat per aktie*

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	10 548 750	54 503 000
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>2,89</b>	<b>14,93</b>

**Not 14 Nettoomsättning**

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framförallt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

## Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 130 000	1 130 000
Ny- till och ombyggnad	3 209	7 948
Orealiserade värdeförändringar	- 23 209	- 7 948
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 110 000</b>	<b>1 130 000</b>

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets 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 externvärderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Kalkylränta, %	8,63	8,60
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,50	6,10

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2023-12-31	Antagande 2022-12-31
		-10 000/	-20 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+10 000	+20 000
		-132 000/	-143 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+180 000	+190 000

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	-	-	-	-
Momsfordran	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63	53	12	11
Förutbetalda driftkostnader	218	32	-	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	2 022	2 275	2 022	2 275
Övriga poster	38	140	28	58
<b>Summa</b>	<b>2 341</b>	<b>2 499</b>	<b>2 063</b>	<b>2 344</b>

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	56 309	62 873	15 833	16 617
<b>Summa</b>	<b>56 309</b>	<b>62 873</b>	<b>15 833</b>	<b>16 617</b>

**Not 19 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 650 000 till ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen**

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

**Not 20 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	485 174	488 890	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>485 174</b>	<b>488 890</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1,5% av ursprungligt lånebelopp (7 304 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2027-07-12.

**Not 21 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	407	204	407	204
Derivat	1 209	-	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 616</b>	<b>204</b>	<b>407</b>	<b>204</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	95 245	97 168	-	-
Derivat	-	3 193	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>95 245</b>	<b>100 361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 93 629</b>	<b>- 100 157</b>	<b>407</b>	<b>204</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 1 975 (989) Tkr.

Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncernens möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Uppskjuten skattefordran	
	Underskotts-avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa		
<b>Koncernen</b>						
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>						
Per 1 januari 2023	204	-	97 168	-	3 193	- 100 157
Redovisat i resultaträkningen	203		1 923		4 402	6 528
Per 31 december 2023	407	-	95 245		1 209	- 93 629

## Not 22 Derivatinstrument

### Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2023-12-31		2022-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar		5 868	15 499	
<b>Summa</b>	-	5 868	15 499	-

## Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	206	216	86	96
<b>Summa</b>	22 106	22 116	21 986	21 996

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 695	2 647	-	-
Övriga poster	707	180	135	180
<b>Summa</b>	6 402	2 827	135	180

**Not 25 Andelar i dotterföretag**

		Moderföretaget			
		2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
Utgående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
				Redovisat värde	
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2023-12-31	2022-12-31	
<i>Direktägda</i>	100%	1 000	334 448	334 448	
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>					
* Kapitalandel motsvarar röstandel					
				Dotterföretaget	
				2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital				158 950	177 968
Årets resultat				24 903	56 127

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	485 174	488 890		
Bankgaranti	15 000	15 000		
Aktier i dotterföretag			334 448	334 448
<b>Summa</b>	<b>500 174</b>	<b>503 890</b>	<b>334 448</b>	<b>334 448</b>

**Not 27 Transaktioner med närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Kallebäck Property Invest AB och dess dotterbolag Näringsfastigheter Kallebäck AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

**Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

**Not 29 Utdelning**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2023 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

**Not 30 Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den dag som framgår av vår underskrift.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Johan Thorell  
Styrelseordförande

Lennart Låftman  
Styrelseledamot

Stefan Hillberg  
Styrelseledamot

Christer Jakobsson  
Styrelseledamot

Malin Lövemark  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557513894782

## Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2023  
Huvuddokument  
38 sidor  
Startades 2024-03-28 07:47:42 CET (+0100) av Gunilla  
Persson (GP)  
Färdigställt 2024-03-28 10:48:06 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN THORELL"  
Signerade 2024-03-28 08:12:42 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Låftman"  
Signerade 2024-03-28 09:48:37 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)  
Personnummer 6512101061  
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"  
Signerade 2024-03-28 10:48:06 CET (+0100)

Christer Jakobsson (CJ)  
Personnummer 194611047574  
christer@bergsradet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Christer Harald Jakobsson"  
Signerade 2024-03-28 08:59:05 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513894782

Malin Lövemark (ML)  
Personnummer 6912293963  
malin.lovemark@retta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN LÖVEMARK"  
Signerade 2024-03-28 07:55:38 CET (+0100)

Stefan Hillberg (SH)  
Personnummer 197809152437  
stefan.hillberg@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN HILLBERG"  
Signerade 2024-03-28 08:41:04 CET (+0100)

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB, org.nr 556951-6783

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kallebäck Property Invest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

2024052907936

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-28 09:49:48 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052907937