

Eksjö Tågmästaren 1 AB
Org nr 559219-5225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Eksjö Tågmästaren 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024- 06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024- 06-12.



Christian Fredrixon

Eksjö Tågmästaren 1 AB
Org nr 559219-5225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tågmästaren 1.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Holdco 7 AB, org nr 559244-0191 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd. Centralbanker runtom i världen har genomfört räntehöjningar i snabbare takt än tidigare skådat för att dämpa inflation. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den nordiska ekonomin och kapital- och kreditmarknaden. De högre räntorna har i det korta perspektivet lett till negativa effekter på Cibus finansiella ställning och resultat.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter

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

Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

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

Finansiell översikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2019/20</u>
Hysesintäkter	tkr	1 067	967	941	1 076
Driftnetto	tkr	566	466	440	490
Balansomslutning	tkr	12 326	13 483	13 241	13 701
Soliditet	%	44,5	62,1	60,2	49,7

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		5 179 724
Årets resultat		252 547
	kronor	<u>5 432 271</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		5 432 271
	kronor	<u>5 432 271</u>

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5, 6	1 067	967
Fastighetskostnader			
Direkta fastighetskostnader	7	-47	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454	-454
Driftnetto		<u>566</u>	<u>466</u>
Administrationskostnader	8	-81	-79
Rörelseresultat	9	485	387
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-127	-127
Summa resultat från finansiella poster		<u>-127</u>	<u>-127</u>
Resultat efter finansiella poster		358	260
Bokslutsdispositioner	11	-39	244
Skatt	12	-66	-104
Årets resultat		<u>253</u>	<u>400</u>

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

2024062416221

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	12 326	12 780
Summa anläggningstillgångar		<u>12 326</u>	<u>12 780</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		0	698
Övriga kortfristiga fordringar		0	5
		—	—
		0	703
		—	—
Summa omsättningstillgångar		<u>0</u>	<u>703</u>
Summa tillgångar		<u>12 326</u>	<u>13 483</u>

2024062416222

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 179	7 916
Årets resultat		253	400
		—	—
		5 432	8 316
		—	—
Summa eget kapital		5 482	8 366
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	529	463
		—	—
Summa avsättningar		529	463
		—	—
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag	16, 17	4 203	4 203
		—	—
Summa långfristiga skulder		4 203	4 203
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 657	0
Aktuella skatteskulder		94	93
Övriga kortfristiga skulder		66	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	295	358
		—	—
Summa kortfristiga skulder		2 112	451
		—	—
Summa eget kapital och skulder		12 326	13 483
		—	—

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	7 916	7 966
Årets resultat	—	400	400
Eget kapital 2022-12-31	50	8 316	8 366
Utdelning	—	-3 137	-3 137
Årets resultat	—	253	253
Eget kapital 2023-12-31	50	5 432	5 482

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

2024062416223

2024062416224

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	485	387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet Avskrivningar och nedskrivningar	454	454
Erlagd ränta	-127	-127
Betald inkomstskatt	1	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	813	714
Förändring av kortfristiga fordringar	664	-696
Förändring av kortfristiga skulder	1 660	-18
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 137	0
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-3 137	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 137	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Eksjö Tågmästaren 1 AB

Org nummer: 559219-5225

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tågmästaren 1.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus HoldCo 7 AB (org.nr. 559244-0191) med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen är Cibus Nordic Real Estate AB (org.nr. 559135-0599) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Bolaget tillämpar RFR 2 frivilligt i enlighet med reglerna i BFN AR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Cibus Nordic Real Estate AB (org nr 559135-0599).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot består i all väsentlighet av räntekostnader på lån, beräknade enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Vidare beaktas inte heller temporära skattemässiga skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	33 år
Byggnadsinventarier	10 år

Nedskrivning

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärde.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivningen inte gjorts.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas de alternativa principer som anges i RFR2 som innebär att finansiella instrument redovisas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Bolagets lån redovisas initialt till lånat belopp reducerat med eventuella transaktionsutgifter. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, med periodisering av eventuella transaktionsutgifter som del av räntekostnaden. Bolagets finansiella instrument uppgår i övrigt endast till oväsentliga belopp. I den mån sådana förekommer utgörs de av kortfristiga poster som redovisas till nominellt belopp, i den mån det är relevant reducerat med förväntade förluster på hyresfordringar.

Redovisnings av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.
Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

Ersättning till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 5 Intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	1 067	967
Summa	<u>1 067</u>	<u>967</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.
Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 10 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mindre än 1 år	1 086	967
1-5 år	4 346	4 833
Mer än 5 år	1 358	1 208
Framtida hyresinbetalningar	<u>6 790</u>	<u>7 008</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskatt	-47	-47
Summa	<u>-47</u>	<u>-47</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PricewaterhouseCoopers AB (KPMG AB)</u> Revisionsuppdraget	11	12
Summa	<u>11</u>	<u>12</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Transaktioner med närstående

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (tkr)	-95	-66
Försäljning (tkr)	-	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-126	-126
Räntekostnader, övriga	-1	-1
	<hr/>	<hr/>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-127</u>	<u>-127</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållna koncernbidrag	0	244
Lämnade koncernbidrag	-39	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-39</u>	<u>244</u>

2024062416230

Not 12 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-66	-104
	<u> </u>	<u> </u>
Summa redovisad skatt	<u>-66</u>	<u>-104</u>
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	319	504
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-66	-104
	<u> </u>	<u> </u>
Summa redovisad skatt	<u>-66</u>	<u>-104</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
'0Uppskjuten skattefordran	0	0
Uppskjuten skatteskuld	-529	-463
	<u> </u>	<u> </u>
Uppskjutna skatter netto	<u>-529</u>	<u>-463</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-463	-359
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	-66	-104
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående balans	<u>-529</u>	<u>-463</u>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 747	9 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 747	9 747
Ingående ackumulerade avskrivningar	-843	-551
Årets avskrivningar	-292	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 135	-843
Utgående redovisat värde	8 612	8 904
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 768	2 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 768	2 768
Utgående redovisat värde	2 768	2 768
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 619	1 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 619	1 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-511	-349
Årets avskrivningar	-162	-162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673	-511
Utgående redovisat värde	946	1 108
Utgående redovisat värde	<u>12 326</u>	<u>12 780</u>

2024062416232

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 15 400 tkr (15 500 tkr). Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan. Värdningen enligt DCF-metoden har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värdningen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värdningen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Värdningarna har utförts av Newsec Advice.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	10 år
Kalkylränta, %	8,53%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	1 SEK/kvm

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-529	-463
Summa	<u>-529</u>	<u>-463</u>

Not 15 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	4 203	4 203
Summa	<u>4 203</u>	<u>4 203</u>

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen ,inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Not 16 Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är:

Kreditrisk - Risken för att en part i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra en skyldighet och därigenom förorsaka motparten en finansiell förlust.

Risken för kundförluser är oväsentlig på grund av naturen i kundens verksamhet.

Ränterisk - Risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränta på bolagets koncerninterna lån är fast och löper fram tills amortering skett.

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisken definieras som risken för att refinansiering av lån inte kan ske eller inte kan ske till acceptabla villkor. Målet för den koncern som bolaget tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen bedömer refinansieringsrisken som låg då bolagets lån är koncerninterna.

Kapitalhantering

Bolaget följer upp finansiell ställning mot graden av belåning i förhållning till fastighetsvärde. Koncernen har enligt finanspolicyn en målsättning att belåningsgraden ska ligga mellan 55%-65% framåtriktat. För närvarande uppgår belåningen till 4,2 mkr (4,2 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 34% (33%) av redovisat fastighetsvärde. Nivån på belåningsgraden påverkas i första hand av vilken mån nya lån tas upp eller existerande lån återbetalas, vilket i andra hand beror på i vilken mån intjänade vinstmedel lämnas i utdelning eller aktieägartillskott erhålls.

Bolagets fastighetsbestånd förväntas inte förändras under kommande år.

Not 17 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	4 203	4 203
Summa långfristiga skulder	<u>4 203</u>	<u>4 203</u>
Lånebelopp	<u>4 203</u>	<u>4 203</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	283	333
Upplupna konsultkostnader	<u>12</u>	<u>25</u>
Summa	<u>295</u>	<u>358</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	<u>7 050</u>	<u>7 050</u>
Summa	<u>7 050</u>	<u>7 050</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Christian Fredrixon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

2024062416237

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

This documents contains 21 pages before this page
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

CHRISTIAN FREDRIXON 197702054151

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

b2a3998f-5872-4557-9ed7-6ba04df3a041 - 2024-06-07 18:08:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9795fc8a-ff43-4356-ab5d-8cd689bf5ff - SE

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

Kent Fredrik Kroon 198504020119

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

7d59c98a-5011-459b-8100-6cbb58d7c068 - 2024-06-09 21:54:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 69b165fd-6b31-4a56-b4ea-a7c1f8482bda - SE

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

2024062416238

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eksjö Tågmästaren 1 AB, org.nr 559219-5225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjö Tågmästaren 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjö Tågmästaren 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Eksjö Tågmästaren 1 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö Tågmästaren 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Eksjö Tågmästaren 1 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 ledamot 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 Eksjö Tågmästaren 1 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

2024-06-09 18:55:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

202406241624i