

Vby Abborren 21 AB  
Org nr 559219-5126

## 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 Vby Abborren 21 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

**Vby Abborren 21 AB**  
**Org nr 559219-5126**

## 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 Abborren 21.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Holdco 8 AB, org nr 559244-0209 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	1 123	1 017	987	1 071
Driftnetto	tkr	479	373	346	249
Balansomslutning	tkr	18 311	12 856	12 887	12 374
Soliditet	%	28,1	40,0	39,9	38,0

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Aktieägartillskott		4 709 124
Årets resultat		-555
	kronor	<u>4 708 569</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>4 708 569</u>
	kronor	<u>4 708 569</u>

2024062401822

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5, 6	1 123	1 017
<b>Fastighetskostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7	-48	-48
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596	-596
<b>Driftnetto</b>		<u>479</u>	<u>373</u>
Administrationskostnader	8	-87	-80
<b>Rörelseresultat</b>	9	392	293
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215	-215
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-215</u>	<u>-215</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		177	78
Bokslutsdispositioner	11	-178	-78
Skatt	12	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-1</u>	<u>0</u>

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

2024062401824

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	9 888	10 484
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 888</u>	<u>10 484</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		8 423	2 367
Övriga kortfristiga fordringar		0	5
		<u>8 423</u>	<u>2 372</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 423</u>	<u>2 372</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>18 311</u>	<u>12 856</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 709	4 709
Årets resultat		-1	0
		—	—
		4 708	4 709
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 758</u>	<u>4 759</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	479	479
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag	16, 17	7 150	7 150
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 150</u>	<u>7 150</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		5 448	0
Aktuella skatteskulder		97	93
Övriga kortfristiga skulder		70	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	309	375
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>5 924</u>	<u>468</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>18 311</u>	<u>12 856</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 709</b>	<b>4 759</b>
Årets resultat	—	—	—
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 709</b>	<b>4 759</b>
Årets resultat	—	-1	-1
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 708</b>	<b>4 758</b>

### Aktiekapital

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

2024062401826

2024062401827

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	392	293
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	596	596
Erlagd ränta	-215	-215
Betald inkomstskatt	4	4
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>777</b>	<b>678</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 229	-697
Förändring av kortfristiga skulder	5 452	19
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	—	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Vby Abborren 21 AB

Org nummer: 559219-5126

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Abborren 21

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus HoldCo 8 AB (org.nr. 559244-0209) 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 värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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:		
Hysesintäkter	1 123	1 017
Summa	<u>1 123</u>	<u>1 017</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 indexuppräkning.

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	1 144	1 014
1-5 år	4 577	5 070
Mer än 5 år	1 430	1 267
	<hr/>	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	<u>7 151</u>	<u>7 351</u>

**Not 7      Direkta fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskatt	-48	-48
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-48</u>	<u>-48</u>

**Not 8      Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PricewaterhouseCoopers AB (KPMG AB)</u>		
Revisionsuppdraget	11	12
	<hr/>	<hr/>
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>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (tkr)	-99	-68
Försäljning (tkr)	-	-

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-215	-215
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-215</u>	<u>-215</u>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-178	-78
Summa	<u>-178</u>	<u>-78</u>

**Not 12 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
	-	-
Summa redovisad skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Avstämning av effektiv skattsats</b>		
Resultat före skatt	-1	0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	0	0
	-	-
Summa redovisad skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>		
Ingående balans	0	0
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

2024062401834

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 026	6 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 026	6 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-570	-389
Årets avskrivningar	-181	-181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-751	-570
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 275</b>	<b>5 456</b>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 186	2 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 186	2 186
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 186</b>	<b>2 186</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 151	4 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 151	4 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 309	-894
Årets avskrivningar	-415	-415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 724	-1 309
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 427</b>	<b>2 842</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 888</b>	<b>10 484</b>

2024062401835

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 16 400 tkr (16 400 tkr). Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

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

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

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

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 Obeskattade reserver**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	479	479
Summa	<u>479</u>	<u>479</u>

**Not 15 Upplåning**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	7 150	7 150
Summa	<u>7 150</u>	<u>7 150</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 7,1 mkr (7,1 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 72% (68%) 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	7 150	7 150
Summa långfristiga skulder	<u>7 150</u>	<u>7 150</u>
Lånebelopp	<u>7 150</u>	<u>7 150</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	298	351
Upplupna konsultkostnader	11	24
Summa	<u>309</u>	<u>375</u>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	7 150	7 150
Summa	<u>7 150</u>	<u>7 150</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  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

2024062401840

**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

62f582a7-5fb8-4d33-8a30-eab29f05eb51 - 2024-06-07 18:08:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9795fc8a-ff43-4356-ab5d-8cd689bff5ff - SE

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

Kent Fredrik Kroon 198504020119

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

a359bbc3-a276-4d49-b1da-1f0893a5f211 - 2024-06-09 21:39:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3727f7d5-dad3-41c0-b50c-ebccbaef9afb - SE

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

2024062401841

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

författare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vby Abborren 21 AB, org.nr 559219-5126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vby Abborren 21 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vby Abborren 21 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 Vby Abborren 21 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 Vby Abborren 21 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](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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vby Abborren 21 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vby Abborren 21 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 18:46:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062401844