

**Katrineholm Lidabacke 1:42 AB**  
**Org nr 556989-3695**

## 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 Katrineholm Lidabacke 1:42 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2024-06-12



Christian Fredrixon

**Katrineholm Lidabacke 1:42 AB**  
**Org nr 556989-3695**

## 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 Lidabacke 1:42.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Pirum AB, org nr 559289-0015 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>2020</u>
Hysesintäkter	tkr	1 044	909	971	818
Driftnetto	tkr	376	-3 125	652	565
Balansomslutning	tkr	17 874	17 226	6 254	6 322
Soliditet	%	5,1	1,3	19,7	17,3

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserade vinstmedel	307 462
Årets resultat	-514 666
	<hr/>
	kronor
	<u>-207 204</u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras så att

i ny räkning överförs	-207 204
	<hr/>
	kronor
	<u>-207 204</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5, 6	1 044	909
Övriga rörelseintäkter	7	0	170
<b>Fastighetskostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	8	-187	-73
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-481	-4 131
<b>Driftnetto</b>		<u>376</u>	<u>-3 125</u>
Administrationskostnader	9	-81	-71
<b>Rörelseresultat</b>	10	295	-3 196
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-504	-503
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-502</u>	<u>-503</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-207	-3 699
Bokslutsdispositioner	13	-345	-762
Skatt	14	37	826
<b>Årets resultat</b>		<u>-515</u>	<u>-3 635</u>

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

<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	15	13 418	12 700
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	16	598	561
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 016</u>	<u>13 261</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		3 645	3 965
Aktuella skattefordringar		55	0
Övriga kortfristiga fordringar		158	0
		<u>3 858</u>	<u>3 965</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 858</u>	<u>3 965</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17 874</u>	<u>17 226</u>

2024062412370

<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
Uppskrivningsfond	17	1 065	1 065
		<u>1 115</u>	<u>1 115</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	18	308	2 743
Årets resultat		-515	-3 635
		<u>-207</u>	<u>-892</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>908</u>	<u>223</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19 20, 21	16 775	16 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 775</u>	<u>16 775</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	2
Aktuella skatteskulder		0	57
Övriga kortfristiga skulder		54	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	137	134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>191</u>	<u>228</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>17 874</u>	<u>17 226</u>

2024062412371

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivningsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 065</b>	<b>114</b>	<b>1 229</b>
Erhållet aktieägartillskott			3 800	3 800
Fusionsresultat			-1 171	-1 171
Årets resultat	—	—	-3 635	-3 635
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 065</b>	<b>-892</b>	<b>223</b>
Erhållet aktieägartillskott			1 200	1 200
Årets resultat	—	—	-515	-515
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 065</b>	<b>-207</b>	<b>908</b>

### Aktiekapital

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

2024062412372



## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Katrineholm Lidabacke 1:42 AB

Org nummer: 556989-3695

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lidabacke 1:42.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus Pirum AB (org.nr. 559289-0015) 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.



### 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 realiserats, 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.

### Redovisning 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	1 044	909
Summa	<u>1 044</u>	<u>909</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 indexuppräknings.

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	1 100	924
1-5 år	1 672	2 364
Mer än 5 år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	<u>2 772</u>	<u>3 288</u>

**Not 7      Övriga rörelseintäkter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållna skadestånd	0	170
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>0</u>	<u>170</u>

**Not 8      Direkta fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Drift	-158	-44
Fastighetsskatt	-29	-29
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-187</u>	<u>-73</u>

2024062412378

**Not 9 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 10 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	-81	-62
Försäljning	-	-

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	2	0
	—	—
Summa	<u>2</u>	<u>0</u>

2024062412379

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-503	-503
Räntekostnader, övriga	-1	0
	<hr/>	<hr/>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-504</u>	<u>-503</u>

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-345	-762
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-345</u>	<u>-762</u>

2024062412380

**Not 14 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt	37	826
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>37</u>	<u>826</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-552	-4 461
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	114	919
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-77	-93
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>37</u>	<u>826</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Redovisas enligt följande i balansräkning:</b>		
Uppskjuten skattefordran	598	561
Uppskjuten skatteskuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter netto	<u>598</u>	<u>561</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>		
Ingående balans	561	-265
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	<u>37</u>	<u>826</u>
Utgående balans	<u>598</u>	<u>561</u>

2024062412381

**Not 15 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 750	5 170
Årets förvärv	0	8
Årets förvärv övervärde	0	8 572
Årets omklassificering	-9	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 741	13 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 167	-776
Årets avskrivningar	-412	-391
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 579	-1 167
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 740	0
Årets nedskrivning	112	-3 740
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 628	-3 740
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 534</b>	<b>8 843</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets förvärv	1 208	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 208	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-181	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 027</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 857	1 414
Årets förvärv övervärde	0	2 443
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 857	3 857
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 857</b>	<b>3 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 418</b>	<b>12 700</b>

2024062412382

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 12 800 tkr (12 700 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.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	10 år
Kalkylränta, %	8,73%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	166 SEK/kvm

**Not 16 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	598	561
Summa	<u>598</u>	<u>561</u>

**Not 17 Uppskrivningsfond**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående saldo	1 065	1 065
Utgående saldo	<u>1 065</u>	<u>1 065</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

## Not 18 Fusion

Per 2022-01-28 har det tidigare moderföretaget Cibus Pirum HoldCo 3 AB (559317-5044) fusionerats med bolaget genom en omvänd fusion. I resultaträkningen för 2022 ingår 0 tkr i nettoomsättning och 0 kr i rörelseresultatet, som hänför sig till Cibus Pirum HoldCo 3 AB:s resultaträkning före fusionen. Redovisade värden på tillgångar och skulder som övertogs av dotterbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	12 212
Summa tillgångar	<u>12 212</u>
Eget kapital	25
Långfristiga skulder	12 200
Kortfristiga skulder	-13
Summa eget kapital och skulder	<u>12 212</u>

## Not 19 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	<u>16 775</u>	<u>16 775</u>
Summa	<u>16 775</u>	<u>16 775</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 20 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 16,8 mkr (16,8 mkr) vilket ger en belåningsgrad om 125% (132%) 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 24 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Christian Fredrixon  
Styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson  
Styrelseledamot

Peter Lövgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

2024062412388

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

This documents contains 23 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

**Bert Peter Lövgren 197704010714****Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm**

3115acc7 68cb 443c-b2be 62f95c27bb7a - 2024-05-30 15:20:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7be47a1a-fece-436c-a5dd-c95f459b6342 - SE

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

**CHRISTIAN FREDRIXON 19770205-4151****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Christian Fredrixon**

d208d146-8c5a-4b14-91ed-4a840eccdc10e - 2024-05-30 16:04:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5de4a90c-6052-4a98-83d8-4d5a671d73a3 - SE

Representative - Nimenkirjoitusosoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

**Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865****Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm**

f66c7559-7ea6-4c1b-b8d7-f746b8394474 - 2024-05-30 16:33:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4f0b623d-fee3-4a4e-b4eb-1b9892edf81d - 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**

377435ee-2285-4211-95a8-220bba417532 - 2024-06-07 12:46:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1fc66ce8-14c6-4954-b769-7ac97fc75cac - SE

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

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusosoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Katrineholm Lidabacke 1:42 AB, org.nr 556989-3695

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Katrineholm Lidabacke 1:42 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Katrineholm Lidabacke 1:42 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 Katrineholm Lidabacke 1:42 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 Katrineholm Lidabacke 1:42 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 juni 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 Katrineholm Lidabacke 1:42 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Katrineholm Lidabacke 1:42 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

2024-06-07 09:47:09 UTC

Datum

Leveranskanal. E-post

2024062412392