

Årsredovisning för
Näringsfastigheter Kallebäck AB
556622-5826

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21
Underskrifter	21

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Näringsfastigheter Kallebäck AB intygar hämed del att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-23. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Stockholm 2025-04-23
Malin Lövmärk
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Näringsfastigheter Kallebäck AB, 556622-5826 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Ägarförhållanden

Näringsfastigheter Kallebäck AB är ett helägt dotterbolag till Kallebäck Property Invest AB (publ), org nr. 556951-6783, som är moderbolag i koncernen.

Verksamhetens art och inriktning

Näringsfastigheter Kallebäck AB (org. nr 556622-5826) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnérgatan 8, Stockholm.

Företaget äger fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 som är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2031-12-31.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). Företaget har inte någon anställd personal.

Näringsfastigheter Kallebäck AB är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ulrika Danielsson valdes till ordinarie styrelseledamot och ersatte Lennart Låftman som avgick i samband med bolagets ordinarie årsstämma den 25 april 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Näringsfastigheter Kallebäck AB har den 27 februari 2025 tecknat avtal om att genomföra hyresgästanpassning och en mindre tillbyggnad åt Saab AB på fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Investeringen finansieras med nytt lån om 31 miljoner kronor med bolagets befintliga bank. Förvaltningsresultatet bedöms öka med cirka 2,5 miljoner kronor per år.

Styrelsen har den 14 mars utsett Fredrik Pettersson till ny VD i Näringsfastigheter Kallebäck AB. Fredrik Pettersson tillträder 2 maj 2025.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Näringsfastigheter Kallebäck AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder Bolaget en ränteswap. Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Näringsfastigheter följer löpande SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För utförligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt not 5 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kkr 2020-12-31
Hyresintäkter, tkr	90 026	84 986	76 061	72 277	71 566
Rörelseresultat, tkr	68 797	64 778	57 249	52 413	51 261
Resultat efter finansiella poster	44 189	24 467	63 785	46 769	37 428
Balansomslutning	774 952	796 535	826 283	830 192	800 767
Soliditet, %	20	21	23	22	23

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget har fasta hyresintäkter från en stabil hyresgäst.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

belopp i kr

balanserat resultat	115 150 458
årets resultat	40 555 528
	<hr/>
	155 705 986
till aktieägarna utdelas	43 800 000
i ny räkning överförs	111 905 986
	<hr/>
	155 705 986

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		90 025 646	84 986 423
		90 025 646	84 986 423
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 014 757	-3 292 463
Administrationskostnader		-2 568 519	-2 623 724
Fastighetsskatt		-1 319 000	-1 294 000
Av/nedskrivningar av materiella och Immateriella anläggningstillgångar		-13 326 093	-12 997 968
Rörelseresultat		68 797 277	64 778 268
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		308 889	331 754
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-24 629 160	-19 276 428
Orealiserade värdeförändringar derivat		-287 784	-21 367 049
Resultat efter finansiella poster		44 189 222	24 466 545
Bokslutsdispositioner		5 488 330	5 488 330
Resultat före skatt		49 677 552	29 954 875
Skatt på årets resultat	8	-9 122 022	-5 052 035
Årets resultat		40 555 530	24 902 840

Rapport över totalresultatet har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som skall ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10,11	740 858 969	742 935 098
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	460 732	11 636 877
		<u>741 319 701</u>	<u>754 571 975</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	1 268 036	1 208 752
		<u>1 268 036</u>	<u>1 208 752</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>742 587 737</u>	<u>755 780 727</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		381 246	-
Kundfordringar		14 375	-
Övriga fordringar		3 176 493	2 688 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 146	278 805
		<u>3 648 260</u>	<u>2 967 734</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	28 715 701	37 786 753
Summa omsättningstillgångar		<u>32 363 961</u>	<u>40 754 487</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>774 951 698</u>	<u>796 535 214</u>

2025052009686



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		115 150 458	134 047 617
Årets resultat		40 555 530	24 902 840
		<u>155 705 988</u>	<u>158 950 457</u>
Summa eget kapital		<u>155 825 988</u>	<u>159 070 457</u>
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		1 482 342	6 970 672
		<u>1 482 342</u>	<u>6 970 672</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	110 128 894	109 961 418
		<u>110 128 894</u>	<u>109 961 418</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	470 566 000	477 870 000
Skulder till koncernföretag		12 725 000	12 725 000
Övriga långfristiga skulder	13	6 155 513	5 867 729
		<u>489 446 513</u>	<u>496 462 729</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 304 000	7 304 000
Skatteskuld		-	5 326 683
Leverantörsskulder		17 098	219 448
Övriga kortfristiga skulder		5 346 752	4 952 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 400 111	6 267 235
		<u>18 067 961</u>	<u>24 069 938</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>774 951 698</u>	<u>796 535 214</u>

2025052009687



Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital				
2023-01-01	100 000	20 000	177 847 617	177 967 617
Årets resultat			24 902 840	24 902 840
Utdelning			-43 800 000	-43 800 000
Utgående eget kapital				
2023-12-31	100 000	20 000	158 950 457	159 070 457
Ingående eget kapital				
2024-01-01	100 000	20 000	158 950 458	159 070 458
Årets resultat			40 555 530	40 555 530
Utdelning			-43 800 000	-43 800 000
Utgående eget kapital				
2024-12-31	100 000	20 000	155 705 988	155 825 988

2025052009688



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 797 277	64 778 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	13 326 093	12 997 968
Avskrivning på uppläggningsavgift	-	600 000
Erlagd ränta	-24 629 160	-19 276 428
Erhållen ränta	308 889	331 754
Betald skatt	-14 721 759	-17 576 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 081 340	41 854 635
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-14 375	12 504
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-284 905	-534 960
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-202 350	-1 475 900
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga korta skulder	-472 943	4 678 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 106 767	44 534 379
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-73 819	-3 209 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 819	-3 209 444
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-
Amortering av lån	-7 304 000	-490 716 068
Upptagna lån	-	487 000 000
Utdelning	-43 800 000	-43 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 104 000	-47 516 068
Förvärv av koncernmässiga övervärden vid fusion	-	-
Årets kassaflöde	-9 071 052	-6 191 133
Likvida medel vid årets början	37 786 753	43 977 886
Likvida medel vid årets slut	28 715 701	37 786 753

2025052009689



Noter

Not 1 Allmän information

Koncernförhållanden

Näringsfastigheter Kallebäck AB med organisationsnummer 556622-5826 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Tegnérgatan 8 i Stockholm. Företaget äger fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2. Näringsfastigheter Kallebäck AB har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltningstjänster hyrs in, huvudsakligen från Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB).

Moderföretag i den största koncernen som Näringsfastigheter Kallebäck AB är dotterföretag till är Kallebäck Property Invest AB, organisationsnummer 556951-6783, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncernen som Näringsfastigheter Kallebäck AB är dotterföretag till är Kallebäck Property Invest AB, organisationsnummer 556951-6783, med säte i Stockholm.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Näringsfastigheter Kallebäck AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. Styrelsen följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivåriskens hanteras genom att koppla hyreskontrakten till KPI.

Not 3 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Näringsfastigheter Kallebäck AB har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med

avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

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

Ränteintäkter

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

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leaseperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

Utländsk valuta

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utrangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	15-25 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte mark av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från

användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillanden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivning av anläggningstillgång

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning skall omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över det. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

En förlustreserv redovisas för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven värderas till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Förändringen i förväntade kreditförluster redovisas i resultatet.

Bolaget redovisar förväntade kreditförluster med hänsyn tagen till rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Förväntade kreditförluster värderas på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter avseende nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från förvärvstidpunkten. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den

generella modellen för nedskrivningar.

Upplåning

Upptagen skuld till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt bolagets redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, skall det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, skall gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffas eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är företagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisker

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är företaget ej exponerat för valutarisk.

2025052009695

Ränterisk

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

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

Näringsfastigheter Kallebäck förlängde under 2023 befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta ingick bolaget avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Det förlängda lånet har en löptid till 2027-07-12. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, ränteteckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1,5 % av lånebeloppet (7 304 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld.

Likviditets och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Löptidsfördelningen av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till företagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

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

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

2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 826	5 478	470 566		477 870
Leverantörsskulder	17				17
Övriga kortfristiga skulder	5 400				5 400
Summa	7 243	5 478	470 566		483 287
2023-12-31					
Skulder till kreditinstitut	1 826	5 478	477 870		485 174
Leverantörsskulder	219				219
Övriga kortfristiga skulder	6 268				6 268
Summa	8 313	5 478	477 870		491 661



Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan. (kk)

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesfordringar	14	-
Kassa och bank	28 716	37 787
Maximal exponering för kreditrisk	28 730	37 787

Hantering av kapitalrisk

Hantering av kapitalrisk

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

2024-12-31 uppgick belåningsgraden till 41,6% och räntetäckningsgraden till 3,3 ggr.

Not 5 Nettoomsättning

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 23 714 Tkr (18 292).

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Inom ett år	91 527 445	89 907 402
Senare än ett år men inom fem år	366 109 780	359 629 608
Senare än fem år	183 054 890	269 722 206
Summa	640 692 115	719 259 216

Not 6 Inköp och försäljning inom samma koncern

	2024	2023
Inköp, %	36,5	40,6

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	24 629 160	19 276 428
Summa	24 629 160	19 276 428

Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader är följande:

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-9 013 830	-9 273 036
Uppskjuten skatt	-108 192	4 221 001
Summa redovisad skatt	-9 122 022	-5 052 035

Avstämning årets skattekostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	49 677 552	29 954 875
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-10 233 576	-6 170 704
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-20 773	-24 987
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 132 327	1 143 654
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	108 192	-4 221 001
Redovisad effektiv skatt	-9 013 830	-9 273 038

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 18,1 procent (31,0).

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	719 841 489	719 841 489
- Omklassificeringar	11 249 964	-
Vid årets slut	731 091 453	719 841 489
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-92 402 432	-85 071 944
-Årets avskrivning	-7 658 613	-7 330 488
Vid årets slut	-100 061 045	-92 402 432
Redovisat värde vid årets slut	631 030 408	627 439 057
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	104 062 217	104 062 217
Redovisat värde vid årets slut	104 062 217	104 062 217

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 uppgår till 1 150 Mkr. Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknades förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13.

Not 10 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 999 601	2 999 601
	2 999 601	2 999 601
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 258 949	-1 228 949
-Årets avskrivning	-30 000	-30 000
	-1 288 949	-1 258 949
Redovisat värde vid årets slut	1 710 652	1 740 652

Not 11 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	85 726 293	85 726 293
	85 726 293	85 726 293
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-76 033 120	-70 395 640
-Årets avskrivning	-5 637 480	-5 637 480
	-81 670 600	-76 033 120
Redovisat värde vid årets slut	4 055 693	9 693 173

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	11 636 877	8 427 433
Omklassificeringar	-11 249 964	-
Investeringar	73 819	3 209 444
Redovisat värde vid årets slut	460 732	11 636 877

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument, verkligt värde

	2024-12-31 Redovisat värde	Värdeförändring redovisad i resultaträkning	Värdeförändring redovisad direkt i eget kapital
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas</i>			
Ränteswap	6 155 513	287 784	-
	6 155 513	287 784	-

Beräkning av verkligt värde

Derivatinstrument

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Not 14 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Derivat	1 268 036	1 208 752
Uppskjuten skattefordran	1 268 036	1 208 752
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	110 128 894	109 961 419
Derivat	-	-
Uppskjuten skatteskuld	110 128 894	109 961 419
Uppskjuten skatt, netto	108 860 858	108 752 667

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Tkr (0 Tkr)

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 15 Upplysningar om närstående

Ett avtal om köp av företagsledningstjänster är tecknat mellan Näringsfastigheter Kallebäck AB och Kallebäck Property Invest AB (publ).

Inköp och försäljning av tjänster mellan bolagen under året uppgår till;

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av tjänster		
Kallebäck Property Invest AB (publ)	2 400 000	2 400 000
Inköp av tjänster		
Näringsfastigheter Kallebäck AB	2 400 000	2 400 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt		
	76 146	278 805
Övrigt	76 146	278 805

Not 17 Långfristiga skulder

Tabellen nedan visar företagets långfristiga skulder inklusive räntebärande lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	470 566 000	477 870 000
Summa långfristiga skulder	470 566 000	477 870 000

Förfallotider för långfristiga lån

Skulder som förfaller till betalning inom 1 år

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 304 000	7 304 000
Summa	7 304 000	7 304 000

Skulder som förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	470 566 000	477 870 000
Summa	477 870 000	485 174 000

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	28 715 701	37 786 753
	28 715 701	37 786 753

15 000 000 kr av banktillgodohavanden avser bankgaranti.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 400 111	5 695 235
Övrigt	-	572 000
	5 400 111	6 267 235

Not 20 Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Antalet aktier vid utgången uppgår till 1 000 till ett kvotvärde av 100 kronor.

Den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret uppgår till 43 800 kr per aktie.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Antal aktier 1000	100 000	100 000
Vid årets slut	100 000	100 000

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	500 000 000	500 000 000
Bankgaranti	15 000 000	15 000 000
Summa	515 000 000	515 000 000



Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Näringsfastigheter Kallebäck AB har den 27 februari 2025 tecknat avtal om att genomföra hyresgästanpassning och en mindre tillbyggnad åt Saab AB på fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Investeringen finansieras med nytt lån om 31 miljoner kronor med bolagets befintliga bank. Förvaltningsresultatet bedöms öka med cirka 2,5 miljoner kronor per år.

Styrelsen har den 14 mars utsett Fredrik Pettersson till ny VD i Näringsfastigheter Kallebäck AB. Fredrik Pettersson tillträder 2 maj 2025.

Underskrifter

Styrelsen och VD intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt RFR2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utveckling av bolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Johan Thorell
Styrelseordförande

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Stefan Hillberg
Styrelseledamot

Christer Jakobsson
Styrelseledamot

Malin Lövemark
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543146562

Dokument

Årsredovisning Näringsfastigheter Kallebäck 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-01 14:06:52 CEST (+0200) av Gunilla
Persson (GP)
Färdigställt 2025-04-01 17:47:07 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Malin Lövmemark (ML)
Personnummer 196912293963
malin@linvero.se



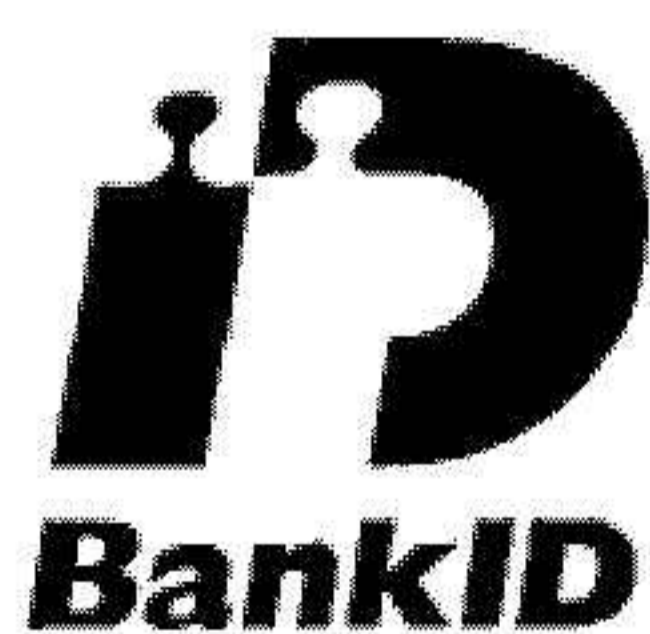
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LÖVEMARK"
Signerade 2025-04-01 14:12:07 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS JOHAN THORELL"
Signerade 2025-04-01 14:20:28 CEST (+0200)

Ulrika Danielsson (UD)
Personnummer 197203075002
dulrika@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ULRIKA DANIELSSON"
Signerade 2025-04-01 15:19:23 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN HILLBERG"
Signerade 2025-04-01 16:17:48 CEST (+0200)



Verifikat

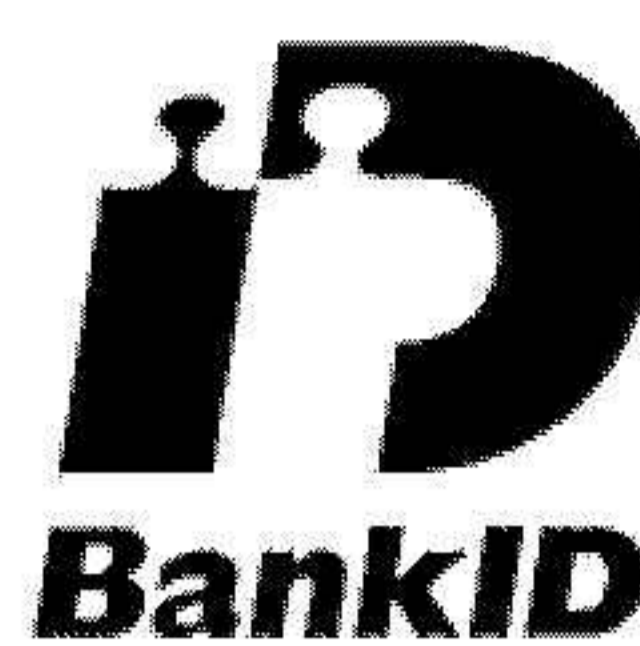
Transaktion 09222115557543146562

Christer Jakobsson (CJ)
Personnummer 4611047574
christer@bergsradet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Christer Harald Jakobsson"
Signerade 2025-04-01 14:45:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-04-01 17:47:07 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Näringsfastigheter Kallebäck AB, org.nr 556622-5826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Näringsfastigheter Kallebäck AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Näringsfastigheter Kallebäck ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Näringsfastigheter Kallebäck 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 Näringsfastigheter Kallebäck 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 och verkställande direktörens förvaltning för Näringsfastigheter Kallebäck AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Näringsfastigheter Kallebäck 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 15:45:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052009707