

**Årsredovisning**  
för  
**Kalixia Property 2 AB**  
559281-4403

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-05.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Mikael Sällström, Styrelseledamot  
2025-06-06

Styrelsen och verkställande direktören för Kalixia Property 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av lokaler, och ägs till 100 % av CVI Holding AB, 559142-8122

Företaget har sitt säte i Nykvarn kommun.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2020/21</b><br>(14 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                   | 120         | 120         | 120         | 80                         |
| Resultat efter finansiella poster | 1           | 14          | -4          | -20                        |
| Soliditet (%)                     | 0,9         | 1,2         | 0,7         | 0,9                        |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000                    | -5 174                         | 11 916                    | <b>31 742</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |               |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 11 916                         | -11 916                   | <b>0</b>      |
| Årets resultat                              |                           |                                | 627                       | <b>627</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>             | <b>6 742</b>                   | <b>627</b>                | <b>32 369</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |              |
|---|--------------|
| balanserad vinst                            | 6 742        |
| årets vinst                                 | 627          |
|   | <b>7 369</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 7 369        |
|   | <b>7 369</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

120 000

120 000

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**120 000**

**120 000**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-52 962

-41 153

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-64 570

-64 570

**Summa rörelsekostnader**

**-117 532**

**-105 723**

**Rörelseresultat**

**2 468**

**14 277**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 337

-234

**Summa finansiella poster**

**-1 335**

**-234**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 133**

**14 043**

**Resultat före skatt**

**1 133**

**14 043**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-506

-2 127

**Årets resultat**

**627**

**11 916**

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 3          | 2 429 384         | 2 493 954         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4          | 940 053           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>3 369 437</b>  | <b>2 493 954</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  | 5          | 90 000            | 90 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>90 000</b>     | <b>90 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>3 459 437</b>  | <b>2 583 954</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Övriga fordringar  |            | 209 778           | 11                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 0                 | 13 111            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>209 778</b>    | <b>13 122</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 68 735            | 12 590            |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>68 735</b>     | <b>12 590</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>278 513</b>    | <b>25 712</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>3 737 950</b>  | <b>2 609 666</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 25 000            | 25 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>25 000</b>     | <b>25 000</b>     |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 6 742             | -5 174            |
| Årets resultat                               |            | 627               | 11 916            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>7 369</b>      | <b>6 742</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>32 369</b>     | <b>31 742</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 6          | 3 674 509         | 2 510 509         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 674 509</b>  | <b>2 510 509</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                 | 13 111            |
| Skatteskulder                                |            | 23 071            | 22 567            |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 23 737            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 8 001             | 8 000             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 072</b>     | <b>67 415</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>3 737 950</b>  | <b>2 609 666</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 33 år

### Not 2 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 100 000        | 1 100 000        |
|                      | <b>1 100 000</b> | <b>1 100 000</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 665 026        | 2 665 026        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 665 026</b> | <b>2 665 026</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -171 072         | -106 502         |
| Årets avskrivningar                             | -64 570          | -64 570          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-235 642</b>  | <b>-171 072</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 429 384</b> | <b>2 493 954</b> |

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 0          |
| Inköp   | 940 053        |            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>940 053</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>940 053</b> | <b>0</b>   |

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 90 000            | 0                 |
| Tillkommande fordringar                         |                   | 90 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>90 000</b>     | <b>90 000</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>90 000</b>     | <b>90 000</b>     |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|                           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till koncernbolag | 3 674 509         | 2 510 509         |
|                           | <b>3 674 509</b>  | <b>2 510 509</b>  |

**Not 7 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Lars Sjölund, Sjölund's Ekonomibyrå AB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nykvarn

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Mikael Sällström*  
Mikael Sällström  
Verkställande direktör  
2025-06-04