

Kisa Svalan 11 AB
Org nr 559102-0879

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 Kisa Svalan 11 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

Finansiell översikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Hysesintäkter	tkr	1 645	1 512	1 366	2 754	2 721
Driftnetto	tkr	825	848	974	1 675	929
Balansomslutning	tkr	27 651	28 535	12 680	13 302	13 593
Soliditet	%	neg	neg	3,5	0,5	0

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-3 418 688
Årets resultat	-1 007 724
	<hr/>
	kronor
	<u>-4 426 412</u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras så att

i ny räkning överförs	-4 426 412
	<hr/>
	kronor
	<u>-4 426 412</u>

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5, 6	1 645	1 512
Fastighetskostnader			
Direkta fastighetskostnader	7	-315	-236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505	-428
Driftnetto		<u>825</u>	<u>848</u>
Administrationskostnader	8	-100	-116
Rörelseresultat	9	725	732
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-941	-744
Summa resultat från finansiella poster		<u>-939</u>	<u>-744</u>
Resultat efter finansiella poster		-214	-12
Bokslutsdispositioner	12	-841	-778
Skatt	13	47	32
Årets resultat		<u>-1 008</u>	<u>-758</u>

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

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14	15 276	15 772
Inventarier	15	132	141
		<hr/>	<hr/>
		15 408	15 913
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	16	79	32
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		15 487	15 945
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		401	401
Fordringar hos koncernföretag		11 601	12 157
Aktuella skattefordringar		80	2
Övriga kortfristiga fordringar		82	30
		<hr/>	<hr/>
		12 164	12 590
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		12 164	12 590
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		27 651	28 535
		<hr/>	<hr/>

2024062400648

Kassaflödesanalys

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

725

732

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar och nedskrivningar

505

428

Erlagd ränta

-941

-919

Erhållen ränta

2

0

Betald inkomstskatt

-78

-91

**Ökning av kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring i rörelsekapital**

213

150

Förändring av kortfristiga fordringar

-337

-7 508

Förändring av kortfristiga skulder

124

105

Kassaflöde från den löpande verksamheten

0

-7 253

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

-47

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-47

Finansieringsverksamheten

Erhållet aktieägartillskott

0

7 300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

7 300

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

2024062400651

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Kisa Svalan 11 AB

Org nummer: 559102-0879

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svalan 11

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.

Redovisnings av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Ersättning till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 5 Intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	1 645	1 512
Summa	<u>1 645</u>	<u>1 512</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

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

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mindre än 1 år	1 649	1 509
1-5 år	5 503	709
Mer än 5 år	2 569	0
Framtida hyresinbetalningar	<u>9 721</u>	<u>2 218</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Drift	-332	-181
Fastighetsskatt	17	-55
Summa	<u>-315</u>	<u>-236</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

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

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

Not 13 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	47	32
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>47</u>	<u>32</u>
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	-1 055	-790
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	217	163
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	-1
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-170	-130
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa redovisad skatt	<u>47</u>	<u>32</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
Uppskjuten skattefordran	79	32
Uppskjuten skatteskuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter netto	<u>79</u>	<u>32</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	32	0
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	<u>47</u>	<u>32</u>
Utgående balans	<u>79</u>	<u>32</u>

2024062400658

Not 15 Inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175	175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34	-25
Årets avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43	-34
Utgående redovisat värde	<u>132</u>	<u>141</u>

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	79	32
Summa	<u>79</u>	<u>32</u>

2024062400661

Not 20 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	31 361	31 361
Summa långfristiga skulder	<u>31 361</u>	<u>31 361</u>
Lånebelopp	<u>31 361</u>	<u>31 361</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	432	513
Upplupna konsultkostnader	11	25
Summa	<u>478</u>	<u>538</u>

Not 22 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	9 500	9 500
Summa	<u>9 500</u>	<u>9 500</u>

2024062400664

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

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

2024062400666

Bert Peter Lövgren 197704010714
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm
 2b7d455c-824d-41f0-b029-5dbc9cbe6230 - 2024-05-30 15:21:48 UTC +03:00
 BankID - Freja eID - b93dbce1-2326-4360-b881-0037990570e8 - SE
 Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm
 474e50ec-2f89-4a4b-aad8-24188884d586 - 2024-05-30 16:33:50 UTC +03:00
 BankID - Freja eID - 4f0b623d-fee3-4a4e-b4eb-1b9892edf81d - SE
 Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTIAN FREDRIXON 197702054151
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB
 b40b87e3-c231-46be-9940-292da819dbeb - 2024-06-07 11:48:47 UTC +03:00
 BankID - Freja eID - 16444ae7-6060-46f7-9a94-860284b854c5 - SE
 Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kent Fredrik Kroon 198504020119
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PricewaterhouseCoopers AB
 eac9b928-3ea6-49fc-82d1-21e02102bbbd - 2024-06-07 12:30:39 UTC +03:00
 BankID - Freja eID - 869a7bd8-9808-447f-a92d-9721a4993c1d - SE
 Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firma/reckningsratt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	forvaltare	foresante/verge	frihedsberovende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kisa Svalan 11 AB, org.nr 559102-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kisa Svalan 11 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kisa Svalan 11 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 Kisa Svalan 11 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 Kisa Svalan 11 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. 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 Kisa Svalan 11 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 Kisa Svalan 11 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

2024-06-07 09:36:14 UTC

Datum

Leveranskanal. E-post

2024062400669