

**Årsredovisning**  
för  
**Kalmar Elefanten 8 AB**  
559381-5615

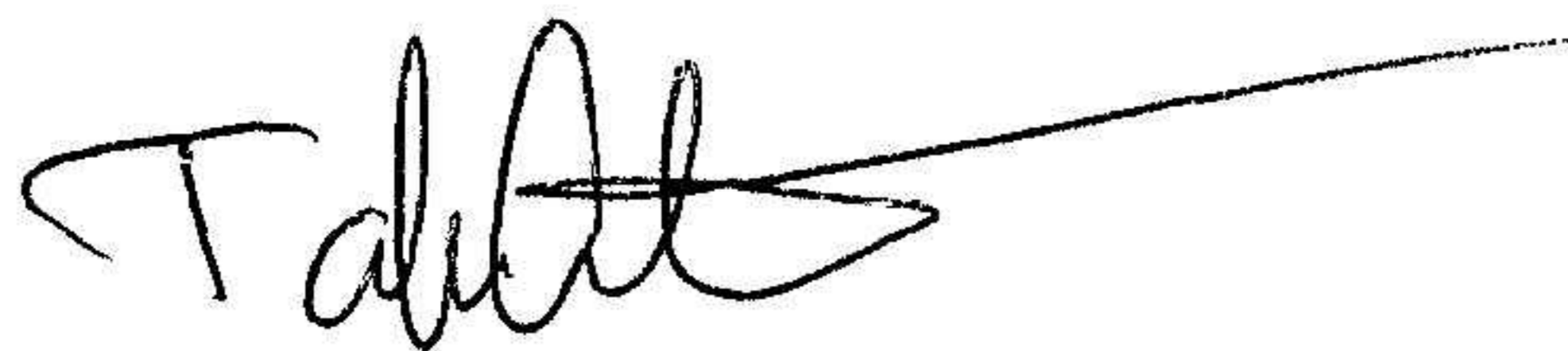
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kalmar Elefanten 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Tobias Emanuelsson

**Årsredovisning**  
för  
**Kalmar Elefanten 8 AB**  
559381-5615  
Räkenskapsåret  
2024



Styrelsen för Kalmar Elefanten 8 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

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hallsberg Depåfastigheter AB, org. nr. 559425-3253, med säte i Stockholm.

Polar Structure AB, org. nr. 559163-1956 med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernårsredovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det helägda moderbolaget Kalmar Elefanten Holding AB, org. nr. 559432-7438, absorberats in i Bolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (8 mån)
Nettoomsättning	8 687	8 289	1 922
Resultat efter finansiella poster	-5 951	-4 123	500
Soliditet (%)	15,0	13,0	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	28 145 880	499 982	-4 122 749	24 548 113
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-4 122 749	4 122 749	0
Uppskrivningsfond		-1 509 388			-1 509 388
Årets resultat				5 048 758	5 048 758
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>26 636 492</b>	<b>-3 622 767</b>	<b>5 048 758</b>	<b>28 087 483</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 622 767
årets vinst	5 048 758
	<b>1 425 991</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 425 991
	<b>1 425 991</b>

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

ank=20250704;2025070810118



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 687 267	8 288 554
		<b>8 687 267</b>	<b>8 288 554</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-31 915	-32 933
Övriga externa kostnader		-87 398	-901 520
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 496 946	-6 921 820
		<b>-8 616 259</b>	<b>-7 856 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 008</b>	<b>432 281</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 299	432
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-6 027 549	-4 555 462
		<b>-6 022 250</b>	<b>-4 555 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 951 242</b>	<b>-4 122 749</b>
Bokslutsdispositioner		11 000 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 048 758</b>	<b>-4 122 749</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 048 758</b>	<b>-4 122 749</b>

ank=20250704;2025070810119



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	86 948 424	89 286 206
Inventarier, verktyg och installationer	4	86 451 196	93 913 794
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	234 872	0
		<b>173 634 492</b>	<b>183 200 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**173 634 492**

**183 200 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	2 714 771
Fordringar hos koncernföretag		11 000 000	3 250 000
Övriga fordringar		20 925	20 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 775	0
		<b>11 035 700</b>	<b>5 985 037</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

3 013 550

33 818

**14 049 250**

**6 018 855**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**187 683 742**

**189 218 855**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

Uppskrivningsfond

6

26 636 492

28 145 880

**26 661 492**

**28 170 880**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-3 622 767

499 982

Årets resultat

5 048 758

-4 122 749

**1 425 991**

**-3 622 767**

**Summa eget kapital**

**28 087 483**

**24 548 113**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

6 910 728

7 302 332

**Summa avsättningar**

**6 910 728**

**7 302 332**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag

104 691 984

114 953 998

**Summa långfristiga skulder**

**104 691 984**

**114 953 998**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

68 581

12 250

Skulder till koncernföretag

36 450 000

34 337 850

Övriga skulder

489 672

1 047 193

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 985 294

7 017 119

**Summa kortfristiga skulder**

**47 993 547**

**42 414 412**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**187 683 742**

**189 218 855**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier maskinell utrustning	10%
Inventarier klimatinstallationer	6,67%
Byggnad stomme	2%
Byggnad fasad och och stomkompletteringar	3%
Byggnad golvläggning och rumkomplettering	5%
Byggnad klimatinstallationer	6,67%
Byggnad elinstallationer	3%
Byggnad hissar och övriga installationer	5%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital ( eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	6 026 841	2 704 612
	<b>6 026 841</b>	<b>2 704 612</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 900 555	28 760 863
Inköp	291 232	45 139 692
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 191 787</b>	<b>73 900 555</b>
Ingående avskrivningar	-1 890 748	-148 732
Årets avskrivningar	-2 137 484	-1 742 016
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 028 232</b>	<b>-1 890 748</b>
Ingående uppskrivningar	17 276 399	0
Årets uppskrivningar	0	17 276 399
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-491 530	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 784 869</b>	<b>17 276 399</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 948 424</b>	<b>89 286 206</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 716 856	31 802 837
Inköp	306 326	49 914 019
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 023 182</b>	<b>81 716 856</b>
Ingående avskrivningar	-5 974 875	-795 071
Årets avskrivningar	-6 359 462	-5 179 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 334 337</b>	<b>-5 974 875</b>
Ingående uppskrivningar	18 171 813	0
Årets uppskrivningar	0	18 171 813
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-1 409 462	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 762 351</b>	<b>18 171 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 451 196</b>	<b>93 913 794</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	234 872	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 872</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 872</b>	<b>0</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	28 145 880	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	391 604	28 145 880
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 900 992	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 636 492</b>	<b>28 145 880</b>

**Not 7 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	7 302 332	0
Årets avsättningar	0	7 302 332
Under året återförda belopp	-391 604	0
<b>6 910 728</b>	<b>7 302 332</b>	

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Varav koncernföretag	-104 691 984	-114 953 998
<b>-104 691 984</b>	<b>-114 953 998</b>	

**Not 9 Ställda säkerheter**

Säkerheter avser lån som upptagits av moderbolaget till NRE Asset Invest AB-koncernen, i vilken bolaget ingår. Inga övriga innehavare av ställda säkerheter föreligger.

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesavtal	83 400 000	87 800 000
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Fordringar hos koncernföretag	11 000 000	3 250 000
<b>151 400 000</b>	<b>148 050 000</b>	

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

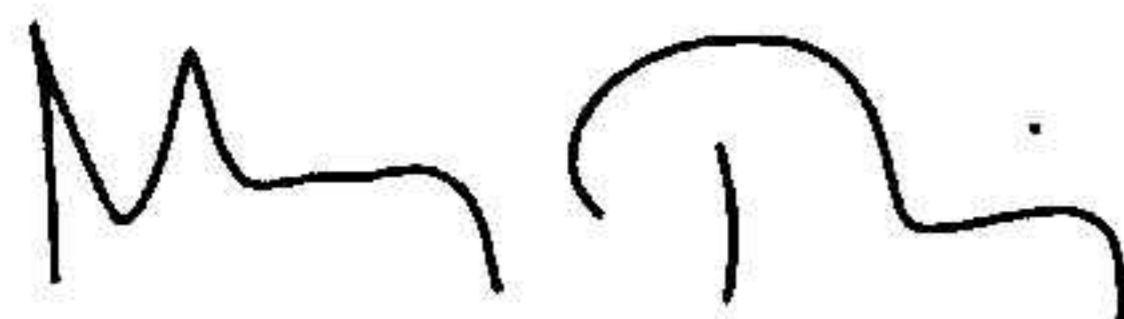
Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545425646

## Dokument

208. Kalmar Elefanten 8 AB\_NW  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2025-04-29 13:05:32 CEST (+0200) av Josef  
Ewaldsson (JE)  
Färdigställt 2025-04-30 14:52:55 CEST (+0200)

## Initierare

Josef Ewaldsson (JE)  
Polar Structure AB  
josef@polarstructure.se  
+46730640293

## Signerare

Tobias Emanuelsson (TE)  
Personnummer 781107-6210  
tobias@polarstructure.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tobias'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS EMANUELSSON"  
Signerade 2025-04-30 05:02:30 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)  
Personnummer 197009051454  
magnus.thorling@pwc.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS THORLING"  
Signerade 2025-04-30 14:52:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545425646

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>

ank=20250704;2025070810127



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kalmar Elefanten 8 AB, org.nr 559381-5615

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kalmar Elefanten 8 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalmar Elefanten 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kalmar Elefanten 8 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmar Elefanten 8 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 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 revisionsssed 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 Kalmar Elefanten 8 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmar Elefanten 8 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 12:51:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070810130

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

