

Protokoll fört vid årsstämman i  
**Kallebäck Property Invest AB (publ)**,  
org.nr 556951-6783, den 26 april 2023  
kl. 14.00 i Retta ABs lokaler på  
Tegnérgatan 8 i Stockholm

## **Närvarande:**

Aktieägare enligt förteckning i **bilaga 1**, med angivande av antal aktier och röster för envar röstberättigad vid årsstämman.

### **1 Val av ordförande vid stämman**

Styrelsens ordförande Johan Thorell öppnade årsstämman och hälsade aktieägarna välkomna.

Det beslutades att välja advokat Cecilia Lohmander från Kilpatrick Townsend & Stockton Advokatbyrå att som ordförande leda dagens stämma.

Det antecknades att jur.kand. Cecilia Qvist från Kilpatrick Townsend & Stockton Advokatbyrå ombetts att föra protokollet.

Det beslutades att närvarande anställda i Retta AB hade rätt att närvara på årsstämman.

### **2 Upprättande och godkännande av röstlängd**

Bilagda förteckning över närvarande aktieägare, **bilaga 1**, fastställdes att gälla såsom röstlängd vid årsstämman.

### **3 Godkännande av dagordning**

Godkändes styrelsens i kallelsen intagna förslag till dagordning, **bilaga 2**, att gälla som dagordning för årsstämman.

### **4 Val av justeringsperson**

Utsågs Shireen Sindi att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

### **5 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad**

Det antecknades att kallelse enligt § 7 i bolagsordningen varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 27 mars 2023 och på bolagets webbplats den 24 mars 2023 samt att information om att kallelse skett annonserats i Svenska Dagbladet den 27 mars 2023.

Det konstaterades att årsstämman ansåg sig behörigen sammankallad.

## **6 Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse**

Anförande hölls av Malin Lövemark, verkställande direktör, angående bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2022, varefter aktieägarna bereddes tillfälle att ställa frågor.

Framlades styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning med däri intagna resultat- och balansräkningar avseende räkenskapsåret 2022, **bilaga 3**.

Föredrog auktoriserad revisor Helena Ehrenborg den i årsredovisningen intagna revisionsberättelsen för moderbolaget och för koncernen för räkenskapsåret 2022.

Det antecknades att revisorn tillstyrkt fastställande av de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen liksom den föreslagna resultatdispositionen samt att ansvarsfrihet beviljas styrelseledamöterna och den verkställande direktören för förvaltningen under räkenskapsåret 2022.

Det beslutades att årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen, vederbörligen framlagts.

## **7 Fastställelse av resultat- och balansräkning m.m.**

Fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning

- a) Det beslutades att fastställa de i styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning intagna resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och för koncernen för perioden räkenskapsåret 2022 respektive per 31 december 2022.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

- b) Det beslutades i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning till aktieägarna om 12 kr per aktie dvs. sammanlagt 43 800 000 kr för räkenskapsåret 2022. Utdelningen ska betalas ut kvartalsvis vid fyra tillfällen med fyra lika stora delar. Detta betyder att varje utbetalning ska vara 3 kr per aktie, dvs. sammanlagt 10 950 000 kr per utbetalningstillfälle.

Avstämningsdagar

- c) Det beslutades att avstämningsdagarna för utdelning ska vara 30 juni 2023, 2 oktober 2023, 29 december 2023 samt 2 april 2024.

Ansvarsfrihet

- d) Det beslutades att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2022.

Det antecknades att styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte deltog i beslutet. Det antecknades av beslutet var enhälligt.

## **8 Beslut om antal ledamöter och eventuella suppleanter**

Det beslutades att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och inga suppleanter.

## **9 Beslut om styrelsearvode**

Det antecknades att Stefan Hillberg informerat om att han avböjt styrelsearvode.

Det beslutades om ett styrelsearvode på sammantaget 175 000 kronor varav 75 000 kronor tillfaller ordföranden och 50 000 kronor vardera tillfaller övriga två ledamöter.

## **10 Val av styrelse**

I kallelsen intagna förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter presenterades. Det antecknades att föreslagna ledamöters andra uppdrag framgår av s. 3 i årsredovisningen.

Det beslutades att till ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvälja Johan Thorell, Lennart Låftman och Stefan Hillberg samt att välja Christer Jakobson till ny ordinarie styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Det beslutades att omvälja Johan Thorell till ordförande för styrelsen.

## **11 Val av revisionsbolag eller revisor**

Det beslutades om omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). PwC har meddelat avsikten att Helena Ehrenborg kommer att utses till huvudansvarig revisor.

## **12 Beslut om revisorsarvode**

Det beslutades att arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

## **13 Beslut om bemyndigande för styrelsen att företa smärre justeringar av beslut fattade vid bolagsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB**

Det beslutades om bemyndigande för styrelsen eller den styrelsen utser att företa smärre justeringar av beslut fattade vid årsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.

## **14 Övriga frågor**

Det antecknades att inga övriga frågor föranmälts till årsstämman.

## **15 Stämmans avslutande**

Förklarade ordföranden årsstämman avslutad.

Vid protokollet:

---

Cecilia Qvist

Justeras:

---

Cecilia Lohmander

---

Shireen Sindi

### **Förslag till dagordning**

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av justeringsperson
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut om
  - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
  - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. avstämningsdag för det fall att bolagsstämman beslutar om utdelning
  - d. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
8. Beslut om antal styrelseledamöter
9. Beslut om styrelsearvode
10. Val av styrelse
11. Val av revisionsbolag eller revisorer
12. Beslut om revisorsarvode
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att företa smärre justeringar av beslut fattade vid bolagsstämman i samband med registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB

### **Förslag till beslut**

#### **Dispositioner beträffande bolagets resultat (ärende 7.b och 7.c)**

Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12 kr per aktie dvs. sammanlagt 43 800 000 kr för räkenskapsåret 2022. Utdelningen ska betalas ut kvartalsvis vid fyra tillfällen med fyra lika stora delar. Detta betyder att varje utbetalning ska vara 3 kr per aktie, dvs. sammanlagt 10 950 000 kr per utbetalningstillfälle. Det föreslås att avstämningsdagarna för utdelning ska vara 30 juni 2023, 2 oktober 2023, 29 december 2023 samt 2 april 2024.

#### **Styrelse och revisor (ärende 8-12)**

Styrelsen föreslår att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och ingen suppleant (ärende 8).

Då Stefan Hillberg informerat om att han avböjt styrelsearvode föreslår styrelsen styrelsearvode på sammantaget 175 000 kr för kommande mandatperiod fördelat enligt följande: Ordföranden 75 000 kr samt övriga två ledamöter 50 000 kr vardera (ärende 9).

Styrelsen föreslår omval av Johan Thorell, Lennart Låftman och Stefan Hillberg till styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen och aktieägaren Stiftelsen Global Challenges Foundation föreslår att Christer Jakobson väljs till ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen föreslår att Johan Thorell väljs om till styrelsens ordförande (ärende 10).

Christer Jakobson

- Född: 1946
- Utbildning: Civilekonom DHS
- Andra uppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation sedan 2012 samt styrelseledamot i Windeed AB. Tidigare styrelseledamot i Castellum AB mellan åren 2006 – 2021.
- Antal aktier i bolaget: 9 459 aktier

Styrelsen föreslår omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). PwC har meddelat avsikten att Helena Ehrenborg kommer att utses till huvudansvarig revisor (ärende 11). Styrelsen föreslår arvode till revisorn enligt godkänd räkning (ärende 12).

### **Smärre justeringar (ärende 13)**

Stämman föreslås bemyndiga styrelsen eller den styrelsen utser att företa smärre justeringar av besluten fattade vid årsstämman för det fall behov skulle uppstå vid registreringen hos Bolagsverket eller Euroclear Sweden AB.

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**  
**556951-6783**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	16
Moderföretagets rapport över kassaflöden	17
Noter	18

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Malin Lövemark

## **VD HAR ORDET**

Kallebäck Property Invests verksamhet har under året varit fortsatt stabil och präglas av ett gott samarbete mellan hyresgästen och fastighetsägaren.

Bolaget har under året genomfört en investering i en ny sprinklertank. Sprinklertanken kommer driftsättas inom kort och innebär en utökning av kapaciteten då nuvarande tank kommer att behållas.

Fastighetsvärdet per 31 december 2022 uppgår till 1 130 Tkr vilket visar på stabilitet då värdet var detsamma förra årsskiftet.

Rörelseresultat efter skatt uppgick till 54 503 Tkr under helårsperioden (1 januari 2022 – 31 december 2022), vilket motsvarar 14,93 kronor per aktie. Styrelsens föreslagna utdelning är 12 kronor per aktie.

Bolaget för kontinuerliga diskussioner med hyresgästen Saab om fortsatt utveckling av fastigheten. Vår hyresgäst har stabila intäkter och en positiv tillväxt. Min bedömning är att fastighetsbolaget kommer att fortsätta utvecklas stabilt och positivt.

Malin Lövemark  
VD



## **PRESENTATION AV STYRELSEN**

### **Johan Thorell**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Nicoccino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

### **Lennart Låftman**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag i urval: Styrelseordförande i EOJ 1933 AB samt ledamot i styrelsen för bl.a. Intervalor AB, Telge Energi AB, Byggnads AB S:t Erik. Lennart Låftman var tidigare VD för Femte AP-fonden (en del av det svenska pensionssystemet) fram till 1998.

### **Ulf Ingemarsson**

Styrelseledamot sedan 2021.

Född 1953.

Utbildning: Chalmers tekniska Högskola.

Övriga uppdrag i urval: Ulf Ingemarsson är styrelseordförande i Essem Design AB, styrelseledamot i Artipelagininvest AB och Jakobs Låda AB.

Tidigare VD för BabyBjörn AB.

### **Stefan Hillberg**

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1978.

Utbildning: Magisterexamen i Företagsekonomi vid Uppsala Universitet.

Övriga pågående uppdrag: Pensionsstiftelseförvaltare, Saab Pensionsstiftelse.

---

## **ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)**

---

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### **Verksamhetens art och inriktning**

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg.

Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 37 868 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av affärsområde Surveillance. Surveillance utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2023 uppgår till 83 667 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Retta AB (fd. Hestia Fastighetsförvaltning AB). Samtliga ledande befattningar i Kallebäck (vd, finanschef och förvaltningschef) innehås av personal anställd i eller kontrakterad av Retta. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med Retta AB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Fastighetens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgår till 1 130 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om -7 948 Tkr.
- Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till 17 639 Tkr.

\* Styrelsen har under året utsett Malin Lövemark till ny VD i Kallebäck Property Invest AB.

**Utveckling av verksamhet, ställning och resultat**

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

<b>(Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	76 021	72 255	71 436	70 327	68 596
Driftsöverskott	72 612	68 057	66 417	64 847	64 611
Rörelseresultat	62 099	140 273	67 188	106 236	207 781
Resultat efter finansiella poster	68 652	134 648	53 393	95 276	200 113
Årets resultat	54 503	106 910	42 181	75 483	159 680
Balansomslutning	1 210 884	1 209 472	1 089 756	1 105 731	1 038 108
Soliditet <sup>(1)</sup>	47,8%	46,9%	46,3%	45,8%	45,7%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	9,4%	18,8%	8,4%	14,9%	33,6%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	5,1%	11,6%	6,2%	9,6%	20,0%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödeanalys, rapport över förändring i eget kapital och tillhörande tilläggsupplysningar.

**Moderföretaget**

Kallebäck Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 genom dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB. Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem senaste verksamhetsår presenteras nedan.

<b>(Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-201	-192	-249	-484	301
Resultat efter finansiella poster	43 616	43 627	43 589	43 377	36 889
Årets resultat	43 654	43 663	43 629	43 467	36 803
Balansomslutning	366 352	366 464	366 559	366 629	363 555
Soliditet <sup>(1)</sup>	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,9%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	12,7%	12,7%	12,7%	12,6%	10,7%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	11,9%	11,9%	11,9%	11,8%	10,1%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

## Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Aktien och ägarna

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2022 uppgick till 181,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 662 475 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 218 kr och lägsta betalkurs 167 kr.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Innehav</b>
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	306 746	8,4%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	200 000	5,5%
Artipelaginvest AB	175 800	4,8%
Östersjöstiftelsen	169 227	4,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Johan Thorell med bolag	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy, dödsbo	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordet Pensionsförsäkring AB	48 660	1,3%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>2 203 643</b>	<b>60,4%</b>
Övriga ägare	1 446 357	39,6%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 60 % av aktierna och rösterna. Bolaget hade per 31 december 2022 426 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Kallebäck Property Invest AB (publ) 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. Motpartsrisken inkluderar även risken att hyresgästen ej vill omförhandla eller att avtalet sägs upp. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För att bedöma fastighetens värde använder Kallebäck externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Bedömning av fastighetens värde per 2022-12-31 har utförts av värderingsföretaget Savills AB.

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

## Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

## Övriga upplysningar

### Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

## Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-43 453 898
Årets resultat	43 654 275
	<u><b>340 550 377</b></u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie  
i ny räkning balanseras

43 800 000
296 750 377
<u><b>340 550 377</b></u>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5	76 021	72 255
Fastighetskostnader	6	- 3 409	- 4 198
Driftsöverskott		72 612	68 057
Administrationskostnader	7	- 2 565	- 2 545
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	- 7 948	74 761
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 099</b>	<b>140 273</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	62	26
Finansiella kostnader	10	- 11 148	- 10 407
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	17 639	4 756
		6 553	- 5 625
<b>Resultat före skatt</b>		<b>68 652</b>	<b>134 648</b>
Inkomstskatt	12	- 14 149	- 27 738
<b>Årets resultat</b>		<b>54 503</b>	<b>106 910</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		54 503	106 910
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före utspädning		14,93	29,29
Efter utspädning		14,93	29,29

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>54 503</b>	<b>106 910</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>54 503</b>	<b>106 910</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		54 503	106 910

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

(Tkr)

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 130 000	1 130 000
		<b>1 130 000</b>	<b>1 130 000</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument	22	15 499	-
		<b>15 499</b>	<b>-</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 145 499** **1 130 000**

#### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		13	3
Övriga kortfristiga fordringar	16	-	5 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 499	2 668
Likvida medel	18	62 873	71 491
		<b>65 385</b>	<b>79 472</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 210 884** **1 209 472**



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		211 419	200 716
		<b>578 432</b>	<b>567 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>578 432</b>	<b>567 729</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	483 230	477 915
Uppskjutna skatteskulder	21	100 157	95 340
Derivatinstrument	22	-	2 139
		<b>583 387</b>	<b>575 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	5 060	4 960
Leverantörsskulder		1 763	445
Aktuella skatteskulder		17 300	12 661
Övriga kortfristiga skulder	23	22 116	22 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 827	26 113
		<b>49 066</b>	<b>66 349</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>632 452</b>	<b>641 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 210 884</b>	<b>1 209 472</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>137 605</b>	<b>504 618</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Bolagsbildning				
Årets resultat			106 910	106 910
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106 910</b>	<b>106 910</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>200 716</b>	<b>567 729</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>200 716</b>	<b>567 729</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			54 503	54 503
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 503</b>	<b>54 503</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>211 419</b>	<b>578 432</b>

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

Not 2022-01-01  
2022-12-31 2021-01-01  
2021-12-31

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat		62 099		140 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		7 948	-	74 761
Avskrivning på uppläggningsavgift		425		450
Erhållen ränta		62		26
Erlagd ränta	-	11 148	-	10 407
Betald inkomstskatt	-	4 045		-

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet

55 341 55 581

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av kundfordringar	-	10		151
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		5 479	-	1 705
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 318	-	17
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	23 988		23 144

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

38 140 77 154

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	7 948	-	5 239
---	---	-------	---	-------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

- 7 948 - 5 239

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		10 000		15 000
Amortering av lån	-	5 010	-	4 885
Utdelning	-	43 800	-	43 800

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- 38 810 - 33 685

### Årets kassaflöde

- 8 618 38 096

### Likvida medel vid årets början

71 491 33 261

### Likvida medel vid årets slut

18 62 873 71 491

### Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

#### Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del

UB 2021-12-31		482 875		472 378
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		10 000		15 000
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	5 010	-	4 885
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödespåverkande	-	45	-	68
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		470		450
UB 2022-12-31		488 290		482 875

#### Övriga långfristiga skulder

UB 2021-12-31		2 139		6 896
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande	-	17 639	-	4 756
UB 2022-12-31	-	15 499		2 139

### Summa kassaflödespåverkande

4 945 10 047

### Summa ej kassaflödespåverkande

- 17 169 - 4 306

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7	<u>- 2 601</u>	<u>- 2 592</u>
		<b>- 2 601</b>	<b>- 2 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 201</b>	<b>- 192</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>- 6</u>	<u>- 6</u>
		<b>43 817</b>	<b>43 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 616</b>	<b>43 627</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 616</b>	<b>43 627</b>
Skatt på årets resultat	12	38	36
<b>Årets resultat</b>		<b>43 654</b>	<b>43 663</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	25	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	21	204	166
		<b>334 652</b>	<b>334 614</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**334 652 334 614**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		12 725	12 725
Övriga kortfristiga fordringar		14	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 344	2 550
		<b>15 083</b>	<b>15 275</b>

#### Kassa och bank

16 617 16 575

#### Summa omsättningstillgångar

**31 700 31 850**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**366 352 366 464**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

19

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 650	3 650
		<b>3 650</b>	<b>3 650</b>

##### Fritt eget kapital

Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	43 454	- 43 317
Årets resultat		43 654	43 663
		<b>340 550</b>	<b>340 696</b>

#### Summa eget kapital

**344 200 344 346**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		67	30
Övriga kortfristiga skulder	23	21 904	21 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	180	160
		<b>22 152</b>	<b>22 118</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**366 352 366 464**

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Budget eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Årets resultat		
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	-	<b>43 146</b>	<b>43 629</b>	<b>344 483</b>
Disponering av föregående års resultat				43 629	-	43 629
Årets resultat					43 663	<b>43 663</b>
Summa övrigt totalresultat efter skatt						
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>482</b>	<b>43 663</b>	<b>388 145</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar				-	43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 318</b>	<b>43 663</b>	<b>344 345</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 318</b>	<b>43 663</b>	<b>344 345</b>
Disponering av föregående års resultat				43 663	-	43 663
Årets resultat					43 654	<b>43 654</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>345</b>	<b>43 654</b>	<b>388 000</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar				-	43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 455</b>	<b>43 654</b>	<b>344 200</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	201	- 192
Erhållen ränta		23	26
Erlagd ränta	-	6	- 6
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	184	- 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		192	1 250
Ökning/minskning leverantörsskulder		38	24
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	4	19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42</b>	<b>1 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utdelning från dotterföretag		43 800	43 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>43 800</b>	<b>43 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	43 800	- 43 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>43 800</b>	<b>43 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		42	1 120
<b>Likvida medel vid årets början</b>		16 575	15 455
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>16 617</b>	<b>16 575</b>

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Kallebäck Property Invest AB (publ) ("Kallebäck") med organisationsnummer 556951-6783 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 3 Rörelseförvärv	1 januari 2022 eller senare
IAS 16 Materiella anläggningstillgångar	1 januari 2022 eller senare
IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar	1 januari 2022 eller senare

**Ändringarna i IFRS 3 Rörelseförvärv** innebär framför allt uppdaterade hänvisningar till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt undantag avseende skulder och eventalförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar och IFRIC 21 Avgifter. Ändringen inför också ett tydligt uttalande att eventaltillgångar inte tas med i en förvärvsanalys.

**Ändringar i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar** tydliggör att intäkter som intjänas innan en materiell anläggningstillgång bringats i skick att användas på det sätt som avsetts, exempelvis inkomster från försäljning av varor som tillverkas när en maskin testas, får inte reducera tillgångens anskaffningsvärde utan ska redovisas i resultatet.

**Ändringarna i IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar** förtydligar vilka utgifter för att fullfölja ett kontrakt som ska beaktas vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. I utgifterna för att fullfölja ett kontrakt ingår utgifter som hänför sig direkt till kontraktet. Utgifter som hänför sig direkt till ett kontrakt består av både tillkommande utgifter för att fullfölja detta kontrakt.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2022 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS-standarder	
IAS 1	1 januari 2023 eller senare
IAS 8	1 januari 2023 eller senare
IAS 12	1 januari 2023 eller senare
IAS 1	1 januari 2024 eller senare



---

**Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)**

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplýsningar om väsentlig information om redovisningsprinciper.

**Ändringar i IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel**

Ändringarna inför en definition av uppskattning (eng. accounting estimate). Syftet är att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel.

**Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter**

Enligt IAS 12 ska företag i princip redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Ett undantag görs dock bland annat för temporära skillnader som uppstår vid första redovisning av en tillgång eller skuld, givet att vissa villkor är uppfyllda. Ändringarna tydliggör att detta undantag inte är tillämpligt vid redovisning av transaktioner som samtidigt ger upphov till både en tillgång och en skuld, såsom exempelvis nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt anskaffningsvärde för materiella anläggningstillgångar hänförliga till avsättning för uppskattade framtida utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande.

Ändringarna ska tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Kravet på retroaktiv tillämpning innebär att jämförelseåret ska räknas om och att ingående balanser för detta år ska justeras.

**Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter**

Ändringarna avser klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter. Ändringarna förväntas träda i kraft 1 januari 2024 med krav på retroaktiv tillämpning.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Kallebäck Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

### **Segmentrapportering**

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att VD utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är en fastighet i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

#### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden 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 ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### *Koncernen som leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Hysesintäkterna består av bashyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt, varav indextillägg och tillägg för fastighetsskatt klassificeras som variabla leasingintäkter.

#### *Koncernen som leasetagare*

Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### **Utländsk valuta**

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

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

---

## Skatter

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. Koncernens 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.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförlig till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

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 koncernen 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 ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

## Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen 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.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

---

### Kassaflödesanalys

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

### Finansiella instrument

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### Nedskrivning

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

### Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder till kreditinstitut redovisas till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas skulderna till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

### Kvittning

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

### Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar 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 IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### *Dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

#### *Koncernbidrag*

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

---

*Finansiella instrument*

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

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.

### **Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper**

#### **Beslutade ändringar i RFR 2**

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några ändringar i RFR 2 för juridisk person.

#### **Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

#### **Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar**

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IFRS Practice Statements 2: Disclosure of Accounting policies	1 januari 2023 eller senare
Ändringar av IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel: Definition of accounting estimates	1 januari 2023 eller senare
Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion	1 januari 2023 eller senare

#### **Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

I augusti 2022 publicerade Rådet för finansiell rapportering ett förslag till ändringsmeddelande där det föreslogs att tillämpning av IFRS 17 i juridisk person för företaget som tillämpar RFR 2 också skulle vara frivillig.

### **Not 3 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.

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. Beskrivning av värderingsantaganden se not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

##### Marknadsrisker

###### Valutarisker

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

###### Ränterisker

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

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånet löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen 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 koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodohavanden som löper med ränta.

Under 2019 refinansierade bolaget sin kredit om 481 000 Tkr och tecknade ett nytt femårigt kreditavtal med en nordisk bank. I samband med refinansieringen ingick bolaget avtal om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Av detta kreditlöfte nyttjades 15 000 Tkr under 2021 och resterande 10 000 Tkr nyttjades under 2022. Lånet löper till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta efter beaktande av swapavtal uppgår till 2,29%. Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

##### Känslighetsanalys för ränterisk

###### Koncernen

	2022-12-31		2021-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-909	-909	-793	-793
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	909	909	793	793
Omvärderingseffekt +1%	-1 161	-1 161	-3 372	-3 372
Omvärderingseffekt -1%	1 161	1 161	3 372	3 372

##### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets 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.

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

För att minimera likviditetsrisken upprättas löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

<b>Koncernen 2022-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	5 410	16 231	483 830		505 472
Leverantörsskulder	1 763	-	-	-	1 763
Derivatinstrument	- 1 227	1 589	1 053		1 415
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 947</b>	<b>17 820</b>	<b>484 883</b>	<b>-</b>	<b>508 650</b>
<b>Moderföretaget 2022-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	67				67
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67</b>
<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	3 025	9 074	478 940		491 038
Leverantörsskulder	445	-	-	-	445
Derivatinstrument	587	1 571	3 154		5 313
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 057</b>	<b>10 645</b>	<b>482 094</b>	<b>-</b>	<b>496 796</b>
<b>Moderföretaget 2021-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	30				30
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

#### **Kredit- och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Kredit- och motpartsrisken inkluderar även risk för utebliven omförhandling eller uppsägning av hyresavtalet från motparten. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga kortfristiga fordringar	2 499	7 978	15 083	15 275
Likvida medel	62 873	71 491	16 617	16 575
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>65 372</b>	<b>79 469</b>	<b>31 700</b>	<b>31 850</b>

Koncernen har inga historiska kreditförluster och har per balansdagen inte någon reserv för förväntade kreditförluster.



**Kategorisering av finansiella instrument**

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellerna nedan.

2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 499			2 499
Likvida medel	62 873			62 873
	65 372	-	-	65 372
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		483 230		483 230
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		5 060		5 060
Derivatinstrument				
Leverantörsskulder		1 763		1 763
Övriga kortfristiga skulder		42 243		42 243
	-	532 296	-	532 296

2021-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	7 978			7 978
Likvida medel	71 491			71 491
	79 469	-	-	79 469
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		477 915		477 915
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		4 960		4 960
Derivatinstrument			2 139	2 139
Leverantörsskulder		445		445
Övriga kortfristiga skulder		60 944		60 944
	-	544 264	2 139	546 403

#### **Värdering av finansiella instrument till verkligt värde**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 488 890 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 473 391 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

#### **Ränteswappar**

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

#### **Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar.

#### **Nivåer vid värdering**

**Nivå 1** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

**Nivå 2** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

**Nivå 3** - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	15 499	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>15 499</b>	<b>-</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	-	2 139
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>2 139</b>

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

#### Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

#### Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

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 2,50:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	488 290	482 875
Marknadsvärde Fastighet	1 130 000	1 130 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>43,2%</b>	<b>42,7%</b>
EBITDA	70 047	65 512
Räntenetto	11 086	10 381
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,32</b>	<b>6,31</b>

## Not 5 Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 10 110 (8 157) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	84 961	76 023
Senare än ett år men inom fem år	339 842	304 091
Senare än fem år	339 842	380 113
<b>Summa</b>	<b>764 645</b>	<b>760 227</b>

## Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 084	1 894
Fastighetsskatt	1 114	970
Reparationer och underhåll	211	1 334
<b>Summa</b>	<b>3 409</b>	<b>4 198</b>

### Administrationskostnader

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	1 443	1 430
Noteringskostnader	409	387
Övriga kostnader	714	728
<b>Summa</b>	<b>2 565</b>	<b>2 545</b>

## Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
PwC				
revisionsuppdrag	180	175	180	175
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>175</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 17 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	62	26	23	26
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>62</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>26</b>

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	10 678	9 945	-	-
Övriga finansiella kostnader	470	462	6	6
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>11 148</b>	<b>10 407</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

**Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	17 639	4 756	-	-
<b>Summa orealiserad värdeförändring</b>	<b>17 639</b>	<b>4 756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

**Not 12 Skatt**

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 9 332	- 8 617	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 9 332</b>	<b>- 8 617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	- 1 221	- 18 176	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	38	36	38	36
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	- 3 634	- 980	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 4 817</b>	<b>- 19 121</b>	<b>38</b>	<b>36</b>
<b>Total skatt</b>	<b>- 14 149</b>	<b>- 27 738</b>	<b>38</b>	<b>36</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	68 652	134 648	43 616	43 627
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	- 14 142	- 27 737	- 8 985	- 8 987
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	4 817	19 121	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 3 634	- 980	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	- 1 221	- 18 139	9 023	9 023
Övrigt	31	3	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 14 149</b>	<b>- 27 738</b>	<b>38</b>	<b>36</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 14 149</b>	<b>- 27 738</b>	<b>38</b>	<b>36</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har samtliga underskott beaktats. Beräkning har skett med en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

### Not 13 Resultat per aktie

#### Resultat per aktie

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	54 503 000	106 910 000
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>14,93</b>	<b>29,29</b>

### Not 14 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framförallt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

## Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 130 000	1 050 000
Ny- till och ombyggnad	7 948	5 239
Orealiserade värdeförändringar	- 7 948	74 761
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 130 000</b>	<b>1 130 000</b>

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. 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 bolagets 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 externvärderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	8,60	7,90
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,10	5,80

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2022-12-31	2021-12-31
Kalkylränta	+/-0,5%	-20 000/ +20 000	-20 000/ +20 000
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	-143 000/ +190 000	-159 000/ +220 000



**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	-	-	-	-
Momsfordran	-	5 310	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>5 310</b>	-	-

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53	46	11	11
Förutbetalda driftkostnader	32	-	-	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	2 275	2 528	2 275	2 528
Övriga poster	140	94	58	11
<b>Summa</b>	<b>2 499</b>	<b>2 668</b>	<b>2 344</b>	<b>2 550</b>

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	62 873	71 491	16 617	16 575
<b>Summa</b>	<b>62 873</b>	<b>71 491</b>	<b>16 617</b>	<b>16 575</b>

**Not 19 Eget kapital**

**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 3 650 000 till ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen**

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

**Not 20 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	488 890	482 875	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>488 890</b>	<b>482 875</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av ursprungligt lånebelopp (5 060 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

**Not 21 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	204	166	204	166
Derivat	-	441	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>204</b>	<b>607</b>	<b>204</b>	<b>166</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	97 168	95 947	-	-
Derivat	3 193			
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>100 361</b>	<b>95 947</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 100 157</b>	<b>- 95 340</b>	<b>204</b>	<b>166</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 989 (807) Tkr.

Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncernens möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
<b>Koncernen</b>					
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>	<b>Underskotts- avdrag</b>	<b>Temporär skillnad</b>	<b>Derivat</b>	<b>Summa</b>	
Per 1 januari 2022	166	-	95 947	441	- 95 340
Redovisat i resultaträkningen	38	-	1 221	-	3 634 - 4 817
Per 31 december 2022	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>97 168</b>	<b>-</b>	<b>3 193 - 100 157</b>

## Not 22 Derivatinstrument

### Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	15 499	-	-	2 139
<b>Summa</b>	<b>15 499</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 139</b>

## Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	216	269	96	28
<b>Summa</b>	<b>22 116</b>	<b>22 169</b>	<b>21 996</b>	<b>21 928</b>

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	23 756	-	-
Upplupna räntekostnader	2 647	2 196	-	-
Övriga poster	180	160	180	160
<b>Summa</b>	<b>2 827</b>	<b>26 113</b>	<b>180</b>	<b>160</b>

**Not 25 Andelar i dotterföretag**

		Moderföretaget			
		2022-12-31	2021-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>334 448</b>	<b>334 448</b>		
				Redovisat värde	
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2022-12-31	2021-12-31	
<i>Direktägda</i>	100%	1 000	334 448	334 448	
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>					
* Kapitalandel motsvarar röstandel					
				Dotterföretaget	
				2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital				177 968	165 640
Årets resultat				56 127	43 016

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	488 890	483 900		
Bankgaranti	15 000	15 000		
Aktier i dotterföretag			334 448	334 448
<b>Summa</b>	<b>503 890</b>	<b>498 900</b>	<b>334 448</b>	<b>334 448</b>

**Not 27 Transaktioner med närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Kallebäck Property Invest AB och dess dotterbolag Näringsfastigheter Kallebäck AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

**Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

**Not 29 Utdelning**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2022 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

**Not 30 Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den dag som framgår av vår underskrift.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift



Johan Thorell  
Styrelseordförande



Lennart Låftman  
Styrelseledamot



Stefan Hillberg  
Styrelseledamot



Ulf Ingemarsson  
Styrelseledamot



Malin Lövermark  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490340206

## Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2022  
Huvuddokument  
39 sidor  
Startades 2023-04-05 08:42:03 CEST (+0200) av Gunilla Persson (GP)  
Färdigställt 2023-04-05 12:26:35 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Thorell', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN THORELL"  
Signerade 2023-04-05 09:36:30 CEST (+0200)

Lennart Låftman (LL)  
Personnummer 194502140835  
lennart.laftman@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lennart Låftman', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Låftman"  
Signerade 2023-04-05 09:57:26 CEST (+0200)

Ulf Ingemarsson (UI)  
Personnummer 5312232431  
ulfing53@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf Ingemarsson', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF

Helena Ehrenborg (HE)  
Personnummer 196512101061  
helena.ehrenborg@pwc.com





A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Ehrenborg', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var



# Verifikat

Transaktion 09222115557490340206

<p>INGEMARSSON" Signerade 2023-04-05 10:53:55 CEST (+0200)</p>	<p>"Helena Sigrig Elisabet Ehrenborg" Signerade 2023-04-05 12:26:35 CEST (+0200)</p>
<p>Stefan Hillberg (SH) Personnummer 197809152437 stefan.hillberg@saabgroup.com</p>  <hr/> <p><i>Stefan Hillberg</i></p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN HILLBERG" Signerade 2023-04-05 10:04:07 CEST (+0200)</p>	<p>Malin Löve mark (ML) Personnummer 196912293963 malin.love mark@retta.se</p>  <hr/> <p><i>Malin Löve mark</i></p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN LÖVEMARK" Signerade 2023-04-05 09:31:23 CEST (+0200)</p>

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 Kallebäck Property Invest AB, org.nr 556951-6783

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig



felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kallebäck Property Invest AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrd Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Partner

***2023-04-05 10:27:45 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post