

Kallebäck Property Invest AB (publ) **Bokslutskommuniké januari – december 2023**



KALLEBÄCK I KORTHET

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2031-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 42 243 (38 010) Tkr.
- Förvaltningsresultat 25 642 (29 064) Tkr.
- Resultat per aktie -3,68 (3,63) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 84 961 (76 021 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 57 870 (58 960) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 15,85 (16,15) kr.
- Resultat efter skatt 10 549 (54 503) Tkr. I resultatet efter skatt ingår, icke kassaflödespåverkande, värdeförändringar uppgående till -44 576 (9 691) Tkr varav - 23 209 (-7 948) Tkr avser värdeförändring förvaltningsfastighet och - 21 367 (17 639) Tkr avser värdeförändring finansiellt instrument.
- Resultat per aktie 2,89 (14,93) kr.
- Kallebäck har via dotterbolag förlängt befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar.
- Christer Jakobsson har utsetts till styrelseledamot på årsstämma 2023.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2023 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 3 kr per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2023	2022	2023	2022
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	42 243	38 010	84 961	76 021
Driftnetto	39 867	36 054	80 374	72 612
Förvaltningsresultat	25 642	29 064	57 870	58 960
Resultat efter skatt	-13 442	13 261	10 549	54 503
Räntetäckningsgrad, ggr	3,03	6,00	4,03	6,30

	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	4 323	9 868	44 161	38 140
Investeringsverksamheten (netto)	-666	-2 790	-3 209	-7 948
Finansieringsverksamheten (netto)	-23 086	-24 430	-47 516	-38 810
Likvida medel vid periodens slut	56 309	62 873	56 309	62 873

	2023	2022	2023	2022
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	1 110 000	1 130 000	1 132 543	1 135 158
Eget kapital	545 180	578 432	558 622	565 170
Fastighetslån	485 174	488 890	486 360	491 420
Belåningsgrad, %	43,7	43,0	43,0	43,5

	2023	2022	2023	2022
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,85	16,15	8,83	8,19
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,89	14,93	6,57	11,30
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,89	14,93	6,57	11,30
Eget kapital per aktie, kr	149,36	158,47	153,05	154,84
Börskurs per aktie, kr	167,50	181,50	177,00	175,00
Börskurs/Eget kapital, %	112	115	116	113

Antal utestående aktier	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

FASTIGHETEN



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.

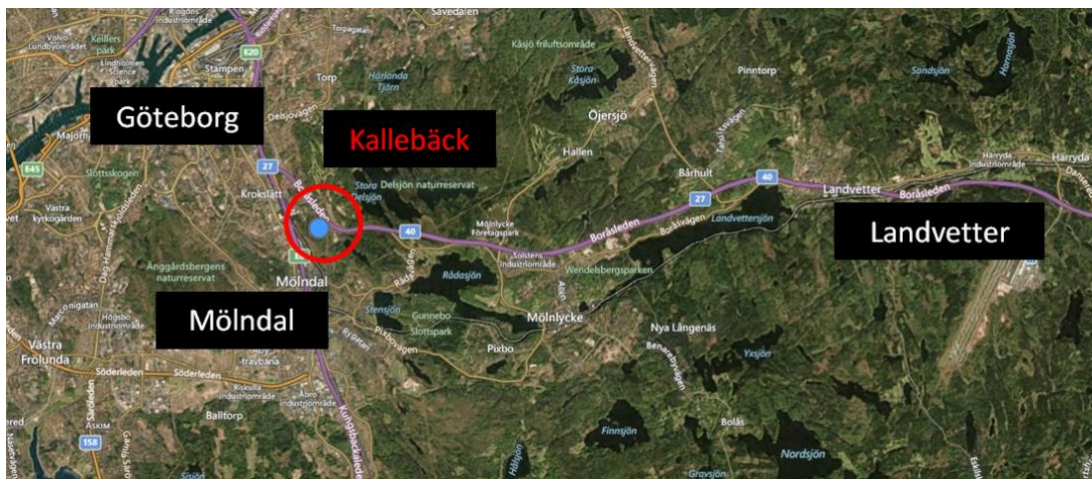
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta stärker sannolikheten för att SAAB, även efter utgången av gällande hyresavtal, kommer att kvarstanna med sin verksamhet inom fastigheten.

HYRESAVTAL

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

Hyresvärdet för år 2024 uppgår till 88 613 (83 667) Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av konsumentprisindex, KPI. Hyresgästen bekostar förbrukning av el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 5 km från centrala Göteborg. I närområdet finns ytterligare en större kontorsbyggnad. I övrigt är fastigheten omgiven av skog och strövområden.

Området nås från väg 40 genom en biltunnel. Med bil nås centrala Göteborg på mindre än 10 minuter. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar i direkt anslutning till fastigheten.

Sveriges näst största internationella flygplats, GöteborgLandvetter Airport ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

Området väster om fastigheten längs E6/E20 är markerat som ett utvecklingsområde i kommunens detaljplan.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Affärsstrategi

Kallebäck Property Invest AB strävar långsiktigt efter en stabil och positiv utveckling av intäkterna och kontroll över kostnadssidan, där räntor på lån utgör den viktigaste posten. Intäkterna bygger på ett långt hyresavtal med en solid kund, Saab AB, till 2031 med full KPI-justering och lånen är genom årets avtal till stor del förlängda med fast ränta t o m 2027. Målet med denna strategi är att sänka risken för bolaget av effekter från oväntade omvärldsförändringar och skapa förutsättningar för en stabil och positiv utveckling av resultatet på lång sikt.

Generellt

Hysesintäkterna har ökat med 11,8% som följd av KPI-justering och ett nytt mindre hyrestillägg. Fastighetens driftkostnader är stabila och i paritet med föregående år. Driftnettot har ökat med 10,7% jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet har minskat med 1,8% beroende ökade räntekostnader.

Bolagets räntekostnader har ökat väsentligt efter den refinansiering som genomfördes i juli 2023. Räntekostnaderna kommer på helårsbasis framöver att vara högre än årets utfall då räntejusteringen genomfördes vid halvårsskiftet.

Resultat efter skatt har påverkats av förändring i fastighetens marknadsvärde och förändring i värdet av bolagets ränteswap.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 till 84 961 (76 021) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 294 (1 294) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2023 uppgick till 42 243 (38 010) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 647 (647) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för helåret till 4 586 (3 409) Tkr, vilket motsvarar 121 (90) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 1 020 (211) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2023 uppgick till 2 376 (1 956) Tkr, vilket motsvarar 63 (52) kr per kvm. Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna för helåret 2023 uppgick till 3 666 (2 565) Tkr. För andra halvåret uppgick de till 1 916 (1 223) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2023 uppgick till 18 838 (11 086) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 18 548 (10 634) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 12 308 (5 768) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring under perioden uppgår till -23 209 (-7 948) Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 3 209 (7 948) Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -21 367 (17 639) Tkr.

Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 8.

Skatt

Koncernen redovisar en skattekostnad om -2 745 Tkr varav aktuell skattekostnad uppgår till -9 273 Tkr. Uppskjuten skatt uppgår till 6 528 Tkr, varav 203 Tkr är hänförlig till förändring i underskott, 1 923 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 4 402 Tkr hänförlig till orealiserad värdeförändring på derivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 till 57 870 (58 960) Tkr. Detta motsvarar 15,85 (16,15) kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 10 549 (54 503) Tkr, motsvarande 2,89 (14,93) kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2023 uppgick till 25 642 (29 064) Tkr, vilket motsvarar 7,03 (7,96) kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till -13 442 (13 261) Tkr, motsvarande -3,68 (3,63) kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har under året genomfört investeringar om 3 209 Tkr i sprinklersystemet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44 161 (38 140) Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 209 (-7 948) Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -47 516 (-38 810) Tkr, varav utdelning -43 800 (-43 800) Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till -6 564 (-8 618) Tkr.

Hyresinbetalning för första kvartalet 2024 inkom efter årsskiftet.

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens slut till 545 180 (578 432) Tkr. Beslutad men ännu ej utbetald utdelning om 21 900 Tkr, motsvarande 6,00 kr per aktie har skuldförts. Av denna har 10 950 Tkr, motsvarande 3,00 kr per aktie, utbetalats den 4 januari 2024.

Räntebärande skulder

Bolaget har under 2023 via dotterbolag förlängt befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Det förlängda lånet har en löptid till 2027-07-12. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet.

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

Total skuld per 2023-12-31 uppgår till 485 174 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2023 uppgick till 5,18%.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2023 uppgick till 56 309 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 41 309 Tkr.

Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 5 695 Tkr. Utdelning om 10 950 Tkr har utbetalats i januari 2024.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Kallebäck har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Savills AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2023-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödeskalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2023 om 1 110 (1 130) Mkr motsvarande 29 272 (29 787) kr/kvm. Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde. Det tillämpade direktavkastningskravet i Savills värdering är 6,50% (6,10%) och kalkylräntan 8,63% (8,60%).

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 3 209 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 110 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om -23 209 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Kallebäck-koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

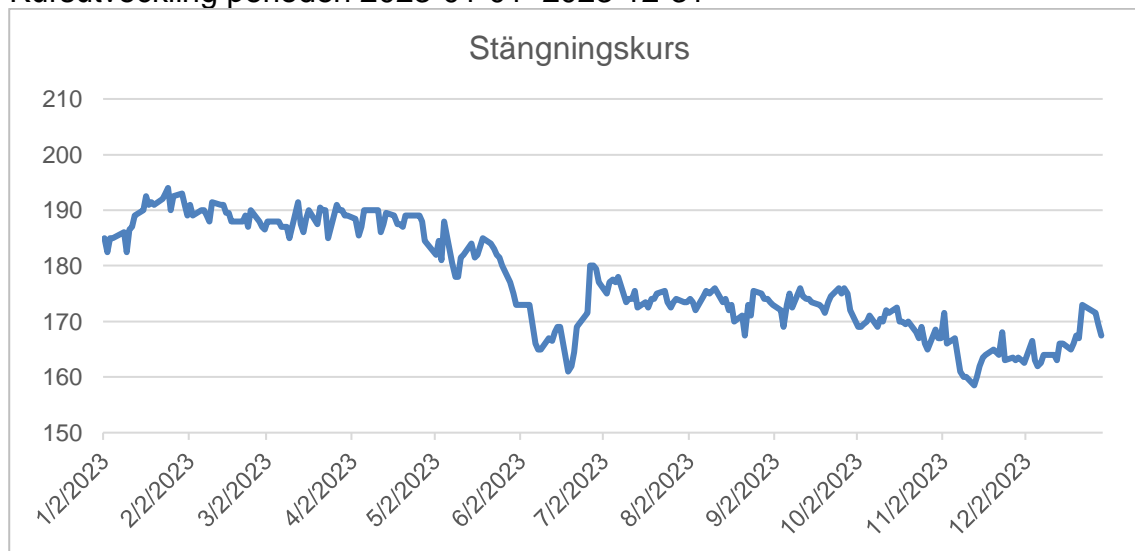
Periodens värdeförändring uppgår till -21 367 Tkr. Derivatets undervärde på -5 868 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

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. (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 167,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 611 375 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 197 kr och lägsta betalkurs 156 kr.

Kursutveckling perioden 2023-01-01–2023-12-31



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 43 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 407 Tkr.

De tio största aktieägarna per 2023-12-31 innehar tillsammans 61,7% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 442 aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	412 093	11,3%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	270 214	7,4%
Östersjöstiftelsen	168 114	4,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Johan Thorell genom bolag	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy, dödsbo	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordet Pensionsförsäkring AB	53 486	1,5%
Mattias Ståhlgren	43 700	1,2%
Summa 10 största aktieägare	2 250 817	61,7%
Övriga ägare	1 399 183	38,3%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	2023 31 dec	2023 30 jun	2022 31 dec	2022 30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,85	8,83	16,15	8,19
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,89	6,57	14,93	11,30
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,89	6,57	14,93	11,30
Eget kapital per aktie, kr	149,36	153,05	158,47	154,84
Börskurs per aktie, kr	167,50	177	181,50	175,00
Börskurs/Eget kapital, %	112	116	115	113

RISKER OCH RISKHANTERING

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer, vilka återfinns på sidan 25 i bolagets årsredovisning för 2022, trots en mer osäker omvärld med krig och marknadspåverkan.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Näringsfastigheter Kallebäck AB som är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB.

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

SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.13.00 den 25 april 2024. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2023 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 4 april 2024.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2024

2024-08-22

BESLUTAD UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-03-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-03-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2024-04-02
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2024-04-05

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2023 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-06-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-06-27
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2024-06-28
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2024-07-03

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-09-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-09-30
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2024-10-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2024-10-04

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-12-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-12-30
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2025-01-02
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2025-01-08

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2025-03-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2025-03-31
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2025-04-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2025-04-04

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Malin Lövemark, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+46 72-855 94 04, Malin.lovemark@retta.se

Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@retta.se

Besök gärna bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

FASTIGHETSKOSTNADER

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighetsskatt.

RÄNTERISK

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

RÄNTESWAP

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kallebäck's räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för resterande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 februari 2024

Kallebäck Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556951-6783

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Christer Jakobsson
Styrelseledamot

Stefan Hillberg
Styrelseledamot

Malin Lövemark
VD

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad. Fastigheten är en äganderätt med en modern och flexibel kontorsbyggnad, byggd 2002, och en total uthyrbar area om ca 37 868 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab AB till 31 december 2031. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ First North Growth Market med Wildeco som Certified Adviser, (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Denna information är sådan information som Kallebäck Property Invest AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2024 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2023	1 jul 2022	1 jan 2023	1 jan 2022
	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022
Hysesintäkter	42 243	38 010	84 961	76 021
Driftkostnader	-965	-1 026	-2 010	-1 805
Underhåll	-648	-139	-1 020	-211
Fastighetsskatt	-647	-647	-1 294	-1 114
Övriga fastighetskostnader	-116	-144	-263	-279
Driftnetto	39 867	36 054	80 374	72 612
Administrationskostnader	-1 916	-1 223	-3 666	-2 565
Finansiella intäkter	403	62	445	62
Finansiella kostnader	-12 711	-5 830	-19 282	-11 148
Förvaltningsresultat	25 642	29 064	57 870	58 960
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	-23 209	-7 948	-23 209	-7 948
Finansiella instrument, orealiserad	-19 379	2 904	-21 367	17 639
Resultat före skatt	-16 946	24 020	13 294	68 651
Aktuell skatt	-3 934	-7 584	-9 273	-9 332
Uppskjuten skatt	7 438	-3 175	6 528	-4 817
Periodens resultat	-13 442	13 261	10 549	54 503
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-13 442	13 261	10 549	54 503

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2023	30 jun 2023	31 dec 2022	30 jun 2022
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	1 110 000	1 132 543	1 130 000	1 135 158
Uppskjuten skattefordran	407	301	204	0
Finansiella instrument	0	13 512	15 499	12 596
Summa anläggningstillgångar	1 110 407	1 146 356	1 145 703	1 147 754
Hysesfordringar	0	11	13	0
Övriga fordringar	2 341	3 054	3 099	4 639
Likvida medel	56 309	75 739	62 873	80 225
Summa omsättningstillgångar	58 650	78 803	65 985	84 864
Summa tillgångar	1 169 058	1 225 159	1 211 688	1 232 618

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	545 180	558 622	578 432	565 170
Fastighetslån, långfristig del	477 870	0	483 830	486 360
Finansiella instrument	5 868	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	94 036	101 369	100 361	96 982
Summa långfristiga skulder	577 774	101 369	584 191	583 342
Fastighetslån, kortfristig del	7 304	486 360	5 060	5 060
Leverantörsskulder	242	387	1 763	710
Förutbetalad hyresintäkt	0	26 402	0	23 756
Upplupen räntekostnad	5 695	2 811	2 647	2 282
Övriga kortfristiga skulder	32 863	49 208	39 596	52 298
Summa kortfristiga skulder	46 104	565 168	49 066	84 105
Summa skulder	623 878	666 537	633 256	667 448
Summa eget kapital och skulder	1 169 058	1 225 159	1 211 688	1 232 618

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022	3 650	363 363	200 715	567 728
Årets resultat	-	-	54 503	54 503
Utdelning	-	-	-43 800	-43 800
Eget kapital 31 december 2022	3 650	363 363	211 418	578 432
Eget kapital 1 januari 2023	3 650	363 363	211 418	578 432
Årets resultat	-	-	10 549	10 548
Utdelning	-	-	-43 800	-43 800
Eget kapital 31 december 2023	3 650	363 363	178 167	545 180

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2023	1 jul 2022	1 jan 2023	1 jan 2022
	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022
Rörelseresultat	14 741	26 884	53 499	62 099
Värdetförändring förvaltningsfastighet	23 209	7 948	23 209	7 948
Avskrivning på uppläggningsavgift*	360	240	600	470
Erhållen ränta	404	62	445	62
Erlagd ränta	-12 711	-5 830	-19 282	-11 148
Erlagd skatt	0	-4 045	-8 617	-4 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	26 002	25 259	49 853	55 385
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	363	1 288	170	5 424
Kassaflöde från förändr av lev skulder	-145	1 053	-1 521	1 318
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-21 898	-17 732	-4 342	-23 987
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	4 323	9 868	44 161	38 140
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	-666	-2 790	-3 209	-7 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-666	-2 790	-3 209	-7 948
Nytt lån	487 000	0	487 000	10 000
Amortering	-488 186	-2 530	-490 716	-5 010
Utdelning	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 086	-24 430	-47 516	-38 810
Nettoförändring av likvida medel	-19 429	-17 352	-6 564	-8 618
Likvida medel vid periodens början	75 738	80 225	62 573	71 490
Likvida medel vid periodens slut	56 309	62 873	56 309	62 873

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2023	1 jul 2022	1 jan 2023	1 jan 2022
	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022	- 31 dec 2023	- 31 dec 2022
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 782	-1 237	-3 468	-2 601
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-582	-37	-1 068	-201
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	43 800	43 800
Finansiella intäkter	103	23	113	23
Finansiella kostnader	0	0	-6	-6
Resultat före skatt	-479	-14	42 839	43 616
Skatt	106	3	203	38
Årets resultat	-373	-11	43 042	43 654

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2023	30 jun 2023	31 dec 2022	30 jun 2022
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	407	301	204	201
Summa anläggningstillgångar	334 855	334 749	334 652	334 649
Fordringar på koncernföretag	12 725	23 675	12 725	23 675
Övriga fordringar	2 172	2 435	2 358	2 597
Likvida medel	15 833	27 060	16 617	27 116
Summa omsättningstillgångar	30 731	53 170	31 700	53 388
Summa tillgångar	365 586	387 919	366 352	388 037
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	343 442	343 815	344 200	344 210
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	22	252	67	29
Övriga kortfristiga skulder	21 986	46 658	21 904	43 614
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	135	194	180	184
Summa kortfristiga skulder	22 144	44 104	22 151	43 827
Summa skulder	22 144	44 104	22 151	43 827
Summa eget kapital och skulder	365 586	387 919	366 252	388 037

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2023 - 31 dec 2023	1 jul 2022 - 31 dec 2022	1 jan 2023 - 31 dec 2023	1 jan 2022 - 31 dec 2022
Rörelseresultat	-582	-35	-1 068	-201
Erhållen ränta	103	23	113	23
Erlagd ränta	0	0	-6	-6
Erlagd skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	-479	-12	-961	-184
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	11 213	11 189	185	192
Kassaflöde från förändr av lev skulder	-230	39	-45	38
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-21 731	-21 714	37	-4
Nettokassaflöde från den löpande Verksamheten	-11 227	-10 498	-784	42
Utdelning från dotterföretag	21 900	21 900	43 800	43 800
Kassaflöde från investerings-Verksamheten	21 900	21 900	43 800	43 800
Utdelning	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansierings-Verksamheten	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Nettoförändring av likvida medel	-11 227	-10 498	-784	42
Likvida medel vid periodens början	27 115	27 115	16 617	16 575
Likvida medel vid periodens slut	15 833	16 617	15 833	16 617