

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

för

Kallebäck Property Invest AB (publ)
556951-6783

Årsredovisningen omfattar:	Sida
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 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Maarit Nordmark



VD HAR ORDET

Kallebäck Property Invests verksamhet har utvecklats enligt tidigare prognoser under 2021. Pandemin har inte haft några negativa konsekvenser vare sig för fastighetsbolaget eller för hyresgästen. Fastighetsägaren har slutfört den tidigare påbörjade om- och tillbyggnaden, som har resulterat i en ökad uthyrbar area med 1 120 kvm. Fastighetsvärdet per den 31 december 2021 har fastställts till 1 130 Tkr.

Rörelseresultat efter skatt uppgick till 106 910 Tkr under helårsperioden (1 januari 2021 – 31 december 2021), vilket motsvarar 29,29 kronor per aktie. Styrelsens föreslagna utdelning är 12 kronor per aktie.

Bolaget för kontinuerliga diskussioner om fortsatt utveckling av fastigheten tillsammans med hyresgästen.

Maarit Nordmark
VD

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Tagehus Holding AB, 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 och Datacenter Invest Holding AB samt ledamot i styrelsen för bl.a. Intervalor AB, RFSU 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.

Peter Ragnarsson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1963.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

Övriga uppdrag i urval: Peter Ragnarsson är styrelseledamot och VD i LMK Ventures AB och har tidigare varit VD för Axis AB, Bell Group Plc och AudioDev AB. Peter Ragnarsson är styrelseordförande i LMK Venture Partners AB, Gullberg & Jansson AB, Ventilations Capital AB samt styrelseledamot i Nocroc Ventures AB, Hotel Kungsträdgården AB, LMK Hotels & Real Estate AB, Anagram Production AB, Arne Paulsson Fastighets AB, Aros Bostad IV AB, Emra Hus Real Estate AB, LMK Forward AB, LMK Industri AB samt Great Security Holding AB.

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.

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 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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 divisionen EDS, Electronic Defence Systems. EDS utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hysesvärdet för år 2022 uppgår till 74 727 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tillbyggnadsprojektet av kontors- och produktionslokaler för hyresgästen har färdigställts under räkenskapsåret. Den totala investeringskostnaden uppgick till 20 Mkr och är hyresgrundande.
- Fastighetens marknadsvärde per 2021-12-31 uppgår till 1 130 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 74 761 Tkr.
- Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 756 Tkr.
- Under året har coronaviruset Covid-19 fortsatt att spridas över världen. Spridningen av coronaviruset har inte haft någon väsentlig påverkan av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Företaget har inte lämnat hyresrabatter till hyresgästen och inte tagit del av det statliga stödet för hyresnedsättning som delats ut med anledning av coronapandemin.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	72 255	71 436	70 327	68 596	67 621
Driftsöverskott	68 057	66 417	64 847	64 611	64 184
Rörelseresultat	140 273	67 188	106 236	207 781	62 561
Resultat efter finansiella poster	134 648	53 393	95 276	200 113	54 203
Årets resultat	106 910	42 181	75 483	159 680	42 280
Balansomslutning	1 209 472	1 089 756	1 105 731	1 038 108	908 314
Soliditet ⁽¹⁾	46,9%	46,3%	45,8%	45,7%	38,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	18,8%	8,4%	14,9%	33,6%	12,0%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,6%	6,2%	9,6%	20,0%	6,9%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽³⁾ (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.

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-192	-249	-484	301	393
Resultat efter finansiella poster	43 627	43 589	43 377	36 889	46 047
Årets resultat	43 663	43 629	43 467	36 803	45 956
Balansomslutning	366 464	366 559	366 629	363 555	363 592
Soliditet ⁽¹⁾	94,0%	94,0%	94,0%	94,9%	94,8%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	12,7%	12,7%	12,6%	10,7%	13,3%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,9%	11,9%	11,8%	10,1%	12,7%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen har säkerhetsläget i Europa försämrats. Vilken effekt detta har på hyresgästen Saab AB, som är verksam inom försvarsindustrin, är i dagsläget för tidigt att uttala sig om.

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 2021 uppgick till 206 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 751 900 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 211 kr och lägsta betalkurs 166 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Artipelagininvest AB	398 973	10,9%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	317 832	8,7%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Mattias Ståhlgren	100 000	2,7%
Investerare representerade av Johan Thorell	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	48 753	1,3%
Summa 10 största aktieägare	2 343 768	64,2%
Övriga ägare	1 306 232	35,8%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 64 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 415 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 sig av 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 2021-12-31 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-43 316 743
Årets resultat	43 662 844
	<u>340 696 102</u>

Styrelsen föreslår att

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

43 800 000
<u>296 896 102</u>
<u>340 696 102</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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	5	72 255	71 436
Fastighetskostnader	6	- 4 198	- 5 019
Driftsöverskott		68 057	66 417
Administrationskostnader	7	- 2 545	- 2 316
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	74 761	3 088
Rörelseresultat		140 273	67 188
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	26	43
Finansiella kostnader	10	- 10 407	- 10 657
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	4 756	3 181
		- 5 625	- 13 795
Resultat före skatt		134 648	53 393
Inkomstskatt	12	- 27 738	- 11 212
Årets resultat		106 910	42 181
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		106 910	42 181
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		29,29	11,56
Efter utspädning		29,29	11,56

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		106 910	42 181
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		106 910	42 181
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		106 910	42 181

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2021-12-31 2020-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 130 000	1 050 000
		1 130 000	1 050 000

Summa anläggningstillgångar

		1 130 000	1 050 000
--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		3	154
Övriga kortfristiga fordringar	16	5 310	3 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 668	2 893
Likvida medel	18	71 491	33 261
		79 472	39 756

SUMMA TILLGÅNGAR

		1 209 472	1 089 756
--	--	------------------	------------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	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		200 716	137 605
		567 729	504 618
Summa eget kapital		567 729	504 618
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	477 915	467 568
Uppskjutna skatteskulder	21	95 340	76 220
Derivatinstrument	22	2 139	6 896
		575 394	550 684
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	4 960	4 810
Leverantörsskulder		445	462
Aktuella skatteskulder		12 661	4 045
Övriga kortfristiga skulder	23	22 169	22 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26 113	2 757
		66 349	34 454
Summa skulder		641 743	585 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 209 472	1 089 756

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
Ingående balans per 1 januari 2020	3 650	363 363	139 224	506 237
Totalresultat				-
Bolagsbildning				
Årets resultat			42 181	42 181
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	42 181	42 181
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 43 800	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2020	3 650	363 363	137 605	504 618
Ingående balans per 1 januari 2021	3 650	363 363	137 605	504 618
Totalresultat				-
Årets resultat			106 910	106 910
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	106 910	106 910
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 43 800	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2021	3 650	363 363	200 716	567 729

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		140 273	67 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	74 761	3 088
Avskrivning på uppläggningsavgift		450	433
Erhållen ränta		26	43
Erlagd ränta	-	10 407	10 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		55 581	53 920
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		151	154
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	1 705	424
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	17	262
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		23 144	24 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77 154	28 970
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	5 239	16 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 239	16 912
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000	-
Amortering av lån	-	4 885	4 810
Utdelning	-	43 800	43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	33 685	48 610
Årets kassaflöde		38 230	36 552
Likvida medel vid årets början		33 261	69 813
Likvida medel vid årets slut	18	71 491	33 261
Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del			
UB 2020-12-31		472 378	476 755
Upptagna lån, kassaflödepåverkande		15 000	-
Amortering av lån, kassaflödepåverkande	-	4 885	4 810
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödepåverkande	-	68	-
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödepåverkande		450	433
UB 2021-12-31		482 875	472 378
Övriga långfristiga skulder			
UB 2020-12-31		6 896	3 715
Värdeförändring derivat, ej kassaflödepåverkande	-	4 756	3 181
UB 2021-12-31		2 139	6 896
Summa kassaflödepåverkande		10 047	4 810
Summa ej kassaflödepåverkande	-	4 306	3 614

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7	- 2 592	- 2 649
Rörelseresultat		- 192	- 249
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 6	5
Resultat efter finansiella poster		43 627	43 589
Resultat före skatt		43 627	43 589
Skatt på årets resultat	12	36	40
Årets resultat		43 663	43 629

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	25	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	21	166	131
		334 614	334 579
Summa anläggningstillgångar		334 614	334 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 725	13 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 550	2 801
		15 275	16 525
Kassa och bank		16 575	15 455
Summa omsättningstillgångar		31 850	31 980
SUMMA TILLGÅNGAR		366 464	366 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	19		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		3 650	3 650
		3 650	3 650
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	43 317	- 43 146
Årets resultat		43 663	43 629
		340 696	340 833
Summa eget kapital		344 346	344 483
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30	7
Övriga kortfristiga skulder	23	21 928	21 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	160	170
		22 118	22 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 464	366 559

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		
Ingående balans per 1 januari 2020	3 650	340 350	-	42 813	43 467	344 654
Disponering av föregående års resultat				43 467	-	43 467
Årets resultat					43 629	43 629
Summa övrigt totalresultat efter skatt						
Summa totalresultat	3 650	340 350		654	43 629	388 283
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	43 800	-	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2020	3 650	340 350	-	43 146	43 629	344 483
Ingående balans per 1 januari 2021	3 650	340 350	-	43 146	43 629	344 483
Disponering av föregående års resultat				43 629	-	43 629
Årets resultat					43 663	43 663
Summa totalresultat	3 650	340 350		482	43 663	388 145
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	43 800	-	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2021	3 650	340 350	-	43 318	43 663	344 345

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	192	- 249
Erhållen ränta		26	43
Erlagd ränta	-	6	5
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-	172	- 211
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 250	258
Ökning/minskning leverantörsskulder		24	- 2
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		19	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 120	148
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		43 800	43 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		43 800	43 800
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	43 800	- 43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	43 800	43 800
Årets kassaflöde		1 120	148
Likvida medel vid årets början		15 455	15 307
Likvida medel vid årets slut	18	16 575	15 455

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 2021 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 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	1 januari 2021 eller senare

Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen fas 2

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor. Ändringarna tydliggör hur övergången till ny referensränta för finansiella tillgångar och skulder samt säkringsförhållanden ska redovisas. Utöver dessa tydliggöranden tillkommer nya upplysningskrav.

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

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2021 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	
IFRS 3 Rörelseförvärv	1 januari 2022 eller senare
IAS 16 Materiella anläggningstillgångar	1 januari 2022 eller senare
IAS 37 Avstättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	1 januari 2022 eller senare

Ändringar i IFRS 3, Rörelseförvärv och IAS 37 Avstättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

Ändringarna 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 Avstättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar och IFRIC 21 Avgifter. Ändringen inför också ett tydligt uttalande att eventualtillgångar inte tas med i en förvärvsanalys.

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

Ändringar i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar

Ändringarna tydliggör att intäkter som intjänas innan en materiell anläggningstillgång bringats i skick att användas på de sätt som avsetts inte får reducera tillgångens anskaffningsvärde utan ska redovisas i resultatet.

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 enliga 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 hänför sig 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 hänförs 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 innehas 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 anskaffningsvärdet 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 beslutat att följande ändringar ska tillämpas i juridisk person;

- * Ändringar i IFRS3 Rörelseförvärv - Definition av verksamhet/rörelse
- * Ändringar av IAS 1 och IAS 8 - Definitionen väsentlig
- * Referensrättereformen (IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7)

Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Övriga ändringar i RFR 2

Rådet för finansiell rapportering har beslutat om en temporär ändring motsvarande de av IASB beslutade lättnaderna i IFRS 16 för företag som valt att tillämpa undantaget i RFR2 och inte redovisa enligt IFRS 16 i juridisk person.

Ändringen har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar

IAS 1 Upplösning om väsentliga redovisningsprinciper.	1 januari 2023 eller senare
IAS 8 Definitionen av uppskattning (eng. accounting estimate) med syfte att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel.	1 januari 2023 eller senare
IAS 12 Uppskjutna skatt på temporära skillnader vid första redovisningen (eng. initial recognition exemption).	1 januari 2023 eller senare

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

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

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 företagens 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 innehåses 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 fem-årigt kreditavtal med en nordisk bank. I samband med refinansieringen ingick bolaget avtal om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar, varav 15 000 Tkr nyttjats under räkenskapsåret. Lånet löper till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta efter beaktande av swapavtal uppgår till 2,08%. Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen

	2021-12-31		2020-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-793	-793	-746	-746
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	793	793	746	746
Omvärderingseffekt +1%	-3 372	-3 372	-3 173	-3 173
Omvärderingseffekt -1%	3 372	3 372	3 173	3 173

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 uppbära 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.

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 025	9 074	478 940		491 038
Leverantörsskulder	445	-	-	-	445
Derivatinstrument	587	1 571	3 154		5 313
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	4 057	10 645	482 094	-	496 796

Moderföretaget 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	30				30
Summa	30	-	-	-	30

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 048	9 144	469 675		481 867
Leverantörsskulder	462	-	-	-	462
Derivatinstrument	583	1 571	5 249		7 404
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	4 093	10 715	474 924	-	489 732

Moderföretaget 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	7				7
Summa	7	-	-	-	7

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.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	7 978	6 341	15 275	16 525
Likvida medel	71 491	33 261	16 575	15 455
Maximal exponering för kreditrisk	79 469	39 602	31 850	31 980

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.

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
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	7 978			7 978
Likvida medel	71 491			71 491
	79 469	-	-	79 469
<u>Finansiella skulder</u>				
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

2020-12-31	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
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	6 341			6 341
Likvida medel	33 261			33 261
	39 602	-	-	75 731
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga		467 568		467 568
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga		4 810		4 810
Derivatinstrument			6 896	6 896
Leverantörsskulder		462		462
Övriga kortfristiga skulder		29 182		29 182
	-	502 022	6 896	508 918

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 478 065 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 480 204 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	2021-12-31	2020-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar		
Summa finansiella tillgångar	-	-
<u>Finansiella skulder</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	2 139	6 896
Summa finansiella skulder	2 139	6 896

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	
	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	482 875	472 378
Marknadsvärde Fastighet	1 130 000	1 050 000
Belåningsgrad	42,7%	45,0%
EBITDA	65 512	64 101
Räntenetto	10 381	10 614
Räntetäckningsgrad, ggr	6,31	6,04

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 8 157 (7 736) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2021	2020
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	76 023	71 630
Senare än ett år men inom fem år	304 091	286 519
Senare än fem år	380 113	429 778
Summa	760 227	787 927

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	1 894	2 724
Fastighetsskatt	970	1 384
Reparationer och underhåll	1 334	911
Summa	4 198	5 019

Administrationskostnader

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	1 430	1 407
Börskostnader	387	383
Övriga kostnader	728	526
Summa	2 545	2 316

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	-	131	-	131
PwC				
revisionsuppdrag	175	175	175	175
revisionsnära tjänster	-	25	-	25
Summa	175	331	175	331

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	
	2021-01-01	2020-01-01	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter	26	43	26	43
Summa finansiella intäkter	26	43	26	43

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	
	2021-01-01	2020-01-01	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	9 945	10 213	-	-
Övriga finansiella kostnader	462	443	6	5
Summa finansiella kostnader	10 407	10 657	6	5

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	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	4 756	- 3 181	-	-
Summa orealiserad värdeförändring	4 756	- 3 181	-	-

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	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 8 617	- 4 045	-	-
Summa	- 8 617	- 4 045	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	- 18 176	- 3 322	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	36	- 4 471	36	40
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	- 980	626	-	-
Summa	- 19 121	- 7 167	36	40
Total skatt	- 27 738	- 11 212	36	40

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	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultat före skatt	134 648	53 393	43 627	43 589
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	- 27 737	- 11 426	- 8 987	- 9 328
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	19 121	- 466	-	5
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 980	681	-	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	- 18 139	-	9 023	9 373
Övrigt	- 3	-	-	-
Summa	- 27 738	- 11 212	36	40
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 27 738	- 11 212	36	40

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	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	106 910 000	42 181 100
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	29,29	11,56

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	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	1 050 000	1 030 000
Ny- till och ombyggnad	5 239	16 912
Orealiserade värdeförändringar	74 761	3 088
Utgående verkligt värde	1 130 000	1 050 000

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. Drifts- 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 externvärderares 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	2021-12-31	2020-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	7,90	8,00
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,80	6,10

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2021-12-31	Antagande 2020-12-31
		-20 000/	-20 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+20 000	+20 000
		-159 000/	-140 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+220 000	+190 000

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	-	-	-	-
Momsfordran	5 310	3 448	-	-
Summa	5 310	3 448	-	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46	42	11	9
Förutbetalt uhyrningsarvode	2 528	2 781	2 528	2 781
Förutbetald uppläggningsavgift	-	-	-	-
Övriga poster	94	70	11	11
Summa	2 668	2 893	2 550	2 801

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	71 491	33 261	16 575	15 455
Summa	71 491	33 261	16 575	15 455

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	482 875	472 378	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	482 875	472 378	-	-

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av ursprungligt lånebelopp (4 810 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	166	131	166	131
Derivat	441	1 420	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	607	1 551	166	131
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	95 947	77 771	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	95 947	77 771	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 95 340	- 76 220	166	131

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 807 (634) 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		
Koncernen					
Förändring uppskjuten skatt	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa	
Per 1 januari 2021	131	-	77 771	1 421	- 76 220
Redovisat i resultaträkningen	36	-	18 176	-	980 - 19 120
Per 31 december 2021	166	-	95 947	441	- 95 340

Not 22 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2020-12-31		2020-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	6 896	-	6 896
Summa	-	6 896	-	6 896

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	269	480	28	-
Summa	22 169	22 380	21 928	21 900

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	23 756	-	-	-
Upplupna räntekostnader	2 196	2 162	-	-
Upplupna fastighetskostnader	-	410	-	-
Övriga poster	160	185	160	170
Summa	26 113	2 757	160	170

Not 25 Andelar i dotterföretag

		Moderföretaget			
		2021-12-31	2020-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
Utgående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
				Redovisat värde	
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2021-12-31	2020-12-31	
Direktägda	100%	1 000	334 448	334 448	
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>					
* Kapitalandel motsvarar röstandel					
				Dotterföretaget	
				2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital				165 640	166 424
Årets resultat				43 016	38 980

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		483 900	473 785		
Bankgaranti		15 000	15 000		
Aktier i dotterföretag				334 448	334 448
Summa		498 900	488 785	334 448	334 448

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.

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Not 28 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har säkerhetsläget i Europa försämrats. Vilken effekt detta har på hyresgästen Saab AB, som är verksam inom försvarsindustrin, är i dagsläget för tidigt att uttala sig om.

Not 29 Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2021 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
Johan Thorell
Styrelseordförande

Peter
Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Maarit
Maarit Nordmark
Verkställande direktör

Lenart
Lenart Låftman
Styrelseledamot

Ulf
Ulf Ingemarsson
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557466621530

Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2021
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2022-04-05 17:34:29 CEST (+0200) av Gunilla Persson (GP)
Färdigställt 2022-04-05 22:40:29 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN THORELL"
Signerade 2022-04-05 17:42:27 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Låftman"
Signerade 2022-04-05 20:34:46 CEST (+0200)

Peter Ragnarsson (PR)
Personnummer 196310190191
peter.ragnarsson@lmkindustri.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Ragnarsson"
Signerade 2022-04-05 17:35:55 CEST (+0200)

Ulf Ingemarsson (UI)
Personnummer 195312232431
ulfing53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
INGEMARSSON"
Signerade 2022-04-05 21:52:17 CEST (+0200)

Maarit Nordmark (MN)
Personnummer 196704203105
Maarit.Nordmark@hestia.se

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 6512101061
helena.ehrenborg@pwc.com



Verifikat

Transaktion 09222115557466621530



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAARIT NORDMARK"
Signerade 2022-04-05 22:31:03 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2022-04-05 22:40:29 CEST (+0200)*

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 (publ), org.nr 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) för år 2021.

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 2021 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 2021 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kallebäck Property Invest AB (publ) för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-05 20:43:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post