

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2025-01-01--2025-12-31

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 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Fredrik Pettersson

VD HAR ORDET

Omvärlden präglas av en geopolitisk osäkerhet och turbulens vilket påverkar oss alla. Vår hyresgäst Saab AB är ett världsledande försvars- och säkerhetsföretag som utvecklar och tillverkar avancerade system inom bla flygteknik, ledningssystem och sensorer. De spelar en viktig roll i Sveriges totalförsvar och har för närvarande rekordhög ordergång, försäljningstillväxt samtidigt som de anställer personal. Det innebär att fastighetsbolaget har en stabil och växande hyresintäkt då Saab förhyr hela fastigheten.

Fastighetsbolagets hyresintäkter ökade med 2,2 procent under perioden, till följd av genomförd KPI justering. Fastighetskostnaderna steg samtidigt med 13,9 procent, vilket i huvudsak förklaras av ökade kostnader för planerat underhåll.

Driftnettot förbättrades med 1,5 procent jämfört med föregående år, som en direkt konsekvens av utvecklingen i intäkter och kostnader. Detta tillsammans med lägre räntekostnader medför ett ökat förvaltningsresultat om 2,5%.

Vår långsiktiga målsättning är att ha en positiv utveckling av intäkterna och kontroll på kostnaderna, där räntor på lån utgör den största posten. Räntekostnaderna är till stor del säkrade till fast ränta.

Vi lägger mycket stor vikt vid att ha ett gott samarbete och god dialog med vår hyresgäst Saab. Tillsammans genomför vi kontinuerligt förbättringar och utveckling av byggnaderna så att de uppfyller hyresgästens förändrade behov.

Fastigheten har en outnyttjad byggrätt på 30 000 kvm vilket möjliggör utveckling av utökade lokaler och fler byggnader för verksamheten. Fastighetsvärdet bedömdes vid årsskiftet till 1 210 mkr, en ökning om 5,2%, och byggrätten har inte åsatts något värde vid fastighetsvärderingen.

Sammantaget skapar detta förutsättningar för en positiv utveckling av resultatet på kort och lång sikt.

Fredrik Pettersson
VD

AKTIEN

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 206 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 751 900 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 215 kr och lägsta betalkurs 167 kr.

Nyckeltal per aktie	1 jan 2025 -31 dec 2025	1 jan 2024 -31 dec 2024	1 jan 2023 -31 dec 2023	1 jan 2022 -31 dec 2022	1 jan 2021 -31 dec 2021
Förvaltningsresultat/aktie, kr	16,05	15,67	15,85	16,15	15,10
Resultat/aktie före utspädning, kr	20,64	21,06	2,89	14,93	29,29
Resultat/aktie efter utspädning, kr	20,64	21,06	2,89	14,93	29,29

Nyckeltal per aktie	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital per aktie, kr	167,06	158,42	149,36	158,47	155,54
Börskurs per aktie, kr	206,00	176,00	167,50	181,50	206,00
Börskurs/Eget kapital, %	123	111	112	115	132
Utdelning per aktie, kr	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Utdelning/Förvaltningsresultat, %	74,8	76,6	75,7	74,3	79,4
Utdelning/Eget kapital, %	7,2	7,6	8,0	7,6	7,7
Utdelning/Börskurs, %	5,8	6,8	7,2	6,6	5,8

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1970.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Hemsö Fastighets AB, Atrium Ljungberg AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.
Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Ulrika Danielsson

Styrelseledamot sedan 2024.
Född 1972.
Utbildning: Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Pandox Aktiebolag, Infranord AB, Nyfosa AB, Storytel AB, Sparbanken i Alingsås AB och Platzer Fastigheter Holding AB.

Christer Jakobsson

Styrelseledamot sedan 2023.
Född 1946.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation sedan 2012.

Stefan Hillberg

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1978.
Utbildning: Magisterexamen i Företagsekonomi vid Uppsala Universitet.
Övriga pågående uppdrag: Förvaltare Saab Pensionsstiftelse.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

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 38 000 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.

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

Hyresvärdet för år 2026 uppgår till 93 815 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Fastighetens marknadsvärde per 2025-12-31 uppgår till 1 210 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 36 626 Tkr.

Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till -363 Tkr.

Kallebäck har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med en extern leverantör, INNA Sverige AB (fd. Retta AB). och samtliga ledande befattningar i Kallebäck (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i eller kontrakterad av INNA. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med INNA Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utsåg den 14 mars 2025 Fredrik Pettersson till ny VD i Kallebäck Property Invest AB (publ). Fredrik tillträdde den 2 maj 2025.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

Belopp i Tkr eller %	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	91 903	89 907	84 961	76 021	72 255
Driftsöverskott	85 829	84 574	80 374	72 612	68 057
Förvaltningsresultat	58 585	57 181	57 181	58 961	55 131
Rörelseresultat	119 048	121 285	53 499	62 099	140 273
Resultat efter finansiella poster	94 849	96 820	13 294	68 652	134 648
Årets resultat	75 325	76 864	10 549	54 503	106 910
Balansomslutning	1 277 818	1 199 408	1 168 650	1 210 884	1 209 472
Soliditet ⁽¹⁾	47,7%	48,2%	46,7%	47,8%	46,9%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	12,4%	13,3%	1,9%	9,4%	18,8%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	9,3%	10,2%	4,6%	5,1%	11,6%

⁽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.

Belopp i Tkr eller %	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-874	-764	-1 068	-201	-192
Resultat efter finansiella poster	42 935	43 179	42 839	43 616	43 627
Årets resultat	43 119	43 315	43 042	43 654	43 663
Balansomslutning	364 593	365 266	365 586	366 352	366 464
Soliditet ⁽¹⁾	93,9%	93,9%	93,9%	94,0%	94,0%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	12,6%	12,6%	12,5%	12,7%	12,7%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,8%	11,8%	11,7%	11,9%	11,9%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Aktien och ägarna

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

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2025 uppgick till 206 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 751 900 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 215 kr och lägsta betalkurs 167 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	430 846	11,8%
Avanza Pension	257 775	7,1%
Johan Thorell genom bolag	76 432	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	75 516	2,1%
Riksförbundet för sexuell upplysning	60 000	1,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	50 000	1,4%
Ålandsbanken ABP (Finland)	47 875	1,3%
Optiga AB	33 000	0,9%
SEB Life International Assurance Company	32 363	0,9%
Summa 10 största aktieägare	2 033 807	55,7%
Övriga ägare	1 616 193	44,3%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 56% av aktierna och rösterna. Bolaget hade ca 485 aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier per 31 december 2025. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolaget har lån och när det förfaller till betalning ska det refinansieras. Bolagets möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande låneavtal löper till juli 2027.

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. Hyresnivåriskens hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI. Hyreskontraktet med Saab löper till 2031-12-31.

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 2025-12-31 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.

Enligt miljöbalken kan fastighetsägare bli skyldig att bekosta åtgärder pga föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att bolaget inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till fastigheten.

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

Finansiella instrument

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

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-44 843 605
Årets resultat	43 118 824
	<u>338 625 219</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie	43 800 000
i ny räkning balanseras	294 825 219
	<u>338 625 219</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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	5	91 903	89 907
Fastighetskostnader	6	- 6 074	- 5 334
Driftsöverskott		85 829	84 574
Administrationskostnader	6	- 3 407	- 3 215
Finansiella intäkter	9	127	455
Finansiella kostnader	10	- 23 963	- 24 633
Förvaltningsresultat		58 585	57 181
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	36 626	39 926
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	- 363	- 288
Resultat före skatt		94 849	96 820
Inkomstskatt	12	- 19 524	- 19 956
Årets resultat		75 325	76 864
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		75 325	76 864
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		20,64	21,06
Efter utspädning		20,64	21,06

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		75 325	76 864
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		75 325	76 864
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		75 325	76 864

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

(Tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 210 000	1 150 000
		1 210 000	1 150 000

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	20	726	-
		726	-

Summa anläggningstillgångar		1 210 726	1 150 000
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		94	14
Övriga kortfristiga fordringar		656	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 692	1 866
Likvida medel	17	64 650	47 528
		67 092	49 408

SUMMA TILLGÅNGAR		1 277 818	1 199 408
-------------------------	--	------------------	------------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	18		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		242 756	211 231
		609 769	578 244
Summa eget kapital		609 769	578 244
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	493 448	470 566
Uppskjutna skatteskulder	20	115 553	104 572
Derivatinstrument	21	6 518	6 156
		615 520	581 294
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	7 769	7 304
Leverantörsskulder		451	153
Aktuella skatteskulder		220	4 721
Övriga kortfristiga skulder	22	21 989	22 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 101	5 480
		52 530	39 871
Summa skulder		668 048	621 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 277 818	1 199 408

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 2024	3 650	363 363	178 167	545 180
Totalresultat				-
Årets resultat			76 864	76 864
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	76 864	76 864
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	43 800	43 800
Utgående balans per 31 december 2024	3 650	363 363	211 230	578 243
Ingående balans per 1 januari 2025	3 650	363 363	211 230	578 243
Totalresultat				-
Årets resultat			75 325	75 325
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	75 325	75 325
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	43 800	43 800
Utgående balans per 31 december 2025	3 650	363 363	242 756	609 769

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

Not 2025-01-01
2025-12-31 2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat före skatt		94 849		96 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	36 626	-	39 926
Orealiserade värdeförändringar derivat		363		288
Avskrivning på uppläggningsavgift		-		-
Betald inkomstskatt	-	9 014	-	18 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet

49 571 38 576

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av hyresfordringar	-	80	-	14
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	481		475
Ökning/minskning av leverantörsskulder		298		0
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		11 640		3 448

Kassaflöde från den löpande verksamheten

60 949 42 486

Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	23 374	-	74
---	---	--------	---	----

Kassaflöde från investeringsverksamheten

- 23 374 - 74

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		31 000		-
Amortering av lån	-	7 653	-	7 304
Utdelning	-	43 800	-	43 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- 20 453 - 51 104

Årets kassaflöde

17 122 - 8 781

Likvida medel vid årets början

47 528 56 309

Likvida medel vid årets slut

17 64 650 47 528

Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del

UB 2024-12-31		477 870		485 174
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		31 000		-
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	7 653	-	7 304
Uppläggningsavgift nytt lån, kassaflödespåverkande		-		-
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		-		-
UB 2025-12-31		501 217		477 870

Övriga långfristiga skulder

UB 2024-12-31		6 157		5 868
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		363		288
UB 2025-12-31		6 520		6 157

Summa kassaflödespåverkande

23 347 - 7 304

Summa ej kassaflödespåverkande

363 288

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	6	- 3 274	- 3 164
Rörelseresultat		- 874	- 764
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	34	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 25	- 3
Resultat efter finansiella poster		42 935	43 179
Resultat före skatt		42 935	43 179
Skatt på årets resultat	12	184	136
Årets resultat		43 119	43 315

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	24	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	20	726	543
		335 174	334 990

Summa anläggningstillgångar **335 174** **334 990**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		12 725	12 725
Övriga kortfristiga fordringar		98	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 557	1 790
		14 380	14 639

Kassa och bank **15 039** **15 636**

Summa omsättningstillgångar **29 418** **30 275**

SUMMA TILLGÅNGAR **364 593** **365 266**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

18

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 650	3 650
		3 650	3 650

Fritt eget kapital

Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	44 844	- 44 358
Årets resultat		43 119	43 315
		338 625	339 307

Summa eget kapital **342 275** **342 957**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4	136
Övriga kortfristiga skulder	22	22 114	22 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	200	80
		22 317	22 309

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **364 593** **365 266**

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 2024	3 650	340 350	-	43 601	43 042	343 442
Disponering av föregående års resultat				43 042	-	43 042
Årets resultat					43 315	43 315
Summa övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	3 650	340 350	-	558	43 315	386 757
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	43 800	-	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2025	3 650	340 350	-	44 358	43 315	342 957
Ingående balans per 1 januari 2025	3 650	340 350	-	44 358	43 315	342 957
Disponering av föregående års resultat				43 315	-	43 315
Årets resultat					43 119	43 119
Summa totalresultat	3 650	340 350	-	1 043	43 119	386 076
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	43 800	-	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2025	3 650	340 350	-	44 844	43 119	342 275

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

Not 2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat - 874 - 764

Erhållen ränta 34 146

Erlagd ränta - 25 - 3

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet

- 865 - 621

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar 260 259

Ökning/minskning leverantörsskulder - 132 113

Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder 140 52

Kassaflöde från den löpande verksamheten

- 597 - 197

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

- 597 - 197

Likvida medel vid årets början

15 636 15 833

Likvida medel vid årets slut

17 15 039 15 636

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 Redovisningsstandarder) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2025 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025

Inga nya eller ändrade IFRS standarder eller nya tolkningar har trätt ikraft som har inneburit någon påverkan på Kallebäck.

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2025 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 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar	1 januari 2026 eller senare
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements	1 januari 2027 eller senare

Ändringar i IFRS 9 och IFRS 7 Finansiella instrument; Upplysningar

Ändringarna tydliggör bland annat tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder och ytterligare vägledning vid elektroniska betalningar. Ändringarna tydliggör även bedömningen av karaktären på avtalsenliga kassaflöden hos finansiella tillgångar med särskilda villkor bland annat kopplat till hållbarhetslänkade avtal. Därutöver innebär ändringarna tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument med särskilda villkor och eget kapital-instrument som klassificerats till verkligt värde via övrigt totalresultat. Ändringarna ska tillämpas för perioder som påbörjas den 1 januari 2026. Ändringarna har ännu inte godkänts av EU men förväntas godkännas den 1 januari 2026. Företagsledningen utvärderar effekterna av kommande förändring.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial

IFRS 18 inför krav på presentation av intäkter och kostnader i fem olika kategorier i resultaträkningen och två obligatoriska delsummeringar. Standarden inför även nya generella krav på presentation av information i såväl primära rapporter som i noter samt krav på upplysningar om utvalda nyckeltal. Nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner. Företagsledningen utvärderar effekterna av kommande förändring.

Koncernredovisning

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

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

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

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

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

Segmentrapportering

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

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

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, 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 ränteutbetalningar

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutbetalningar 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

Koncernens rapporteringsvaluta och moderbolagets 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 i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat avseende fastigheter respektive underskott och derivat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten 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. Vinst 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, derivatinstrument samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

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

Nedskrivning

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

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

Finansiella skulder

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

Kvittning

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper

Beslutade ändringar i RFR 2

Inga beslutade ändringar i RFR 2 som inneburit någon påverkan på Kallebäck.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar

1 januari 2026 eller senare

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

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar av RFR2 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 företags 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 innehåller 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.

Kallebäck förlängde 2023 via dotterbolag befintliga lån om 487 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta ingick dotterbolaget avtal med banken om ett kreditlöfte på 13 000 Tkr för finansiering av framtida investeringar. Lånet löper 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. Bolaget har under året tecknat ett nytt kreditavtal med samma bank om 31 000 Tkr för att finansiera en hyresgäst Anpassning och en mindre tillbyggnad åt hyresgästen Saab. Total skuld per 2025-12-31 uppgår till 501 217 Tkr.

Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2025 uppgick till 4,85% inklusive derivatavtal.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen

	2025-12-31		2024-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
Räntor				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-1 047	-1 047	-796	-796
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	1 047	1 047	796	796
Omvärderingseffekt +1%	-1 605	-1 605	-2 017	-2 017
Omvärderingseffekt -1%	1 605	1 605	2 017	2 017

Med omvärderingseffekt avses effekten av ökade/minskade räntekostnader under kreditens återstående löptid.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga 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 kreditavtal innehåller villkor om kovenanter, belåningsgrad och räntetäckningsgrad, vilka rapporteras kvartalsvis till kreditgivaren.

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

Koncernen 2025-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	6 854	20 562	485 719	-	513 135
Leverantörsskulder	451	-	-	-	451
Derivatinstrument	1 164	9 017	8 951	-	19 131
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	8 469	29 579	494 670	-	532 717

Moderföretaget 2025-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	4	-	-	-	4
Summa	4	-	-	-	4

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	7 865	23 595	470 566	-	502 026
Leverantörsskulder	153	-	-	-	153
Derivatinstrument	- 74	9 017	24 110	-	33 053
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	7 943	32 611	494 676	-	535 231

Moderföretaget 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	136	-	-	-	136
Summa	136	-	-	-	136

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 348	1 866	14 380	14 639
Likvida medel	64 650	47 528	15 039	15 636
Maximal exponering för kreditrisk	66 998	49 394	29 418	30 275

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.

Koncernen 2025-12-31

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	2 348	-	-	2 348
Likvida medel	64 650	-	-	64 650
Summa Finansiella tillgångar	66 998	-	-	66 998
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	-	493 448	-	493 448
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	-	7 769	-	7 769
Derivatinstrument	-	-	6 518	6 518
Leverantörsskulder	-	451	-	451
Övriga kortfristiga skulder	-	44 310	-	44 310
Summa Finansiella skulder	-	545 978	6 518	552 496

Koncernen 2024-12-31

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	1 866	-	-	1 866
Likvida medel	47 528	-	-	47 528
Summa Finansiella tillgångar	49 394	-	-	49 394
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	-	470 566	-	470 566
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	-	7 304	-	7 304
Derivatinstrument	-	-	6 156	6 156
Leverantörsskulder	-	153	-	153
Övriga kortfristiga skulder	-	32 414	-	32 414
Summa Finansiella skulder	-	510 437	6 156	516 593

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 501 217 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 507 735 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, prissättningsjämsstjänst 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	2025-12-31 Nivå 2	2024-12-31 Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	726	-
Summa finansiella tillgångar	726	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	6 518	6 156
Summa finansiella skulder	6 518	5 868

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

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	501 217	477 870
Marknadsvärde Fastighet	1 210 000	1 150 000
Belåningsgrad	41,4%	41,6%
EBITDA	82 422	81 359
Räntenetto	23 836	24 178
Räntetäckningsgrad, ggr	3,46	3,37

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 25 488 (23 714) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2025	2024
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	95 448	91 527
Senare än ett år men inom fem år	381 793	366 110
Senare än fem år	95 448	183 055
Summa	572 690	640 692

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 639	2 662
Fastighetsskatt	1 633	1 319
Reparationer och underhåll	1 802	1 353
Summa	6 074	5 334

Administrationskostnader

	Koncernen	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	1 780	1 698
Noteringskostnader	441	435
Övriga kostnader	1 185	1 081
Summa	3 407	3 215

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Modersföretaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
PwC				
revisionsuppdrag	238	238	238	238
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
Summa	238	212	238	212

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 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter	127	455	34	146
Summa finansiella intäkter	127	455	34	146

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	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader	23 909	24 626	-	-
Övriga finansiella kostnader	54	7	25	3
Summa finansiella kostnader	23 963	24 633	25	3

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	-363	-288	-	-
Summa orealiserad värdeförändring	-363	-288	-	-

Värdeförändringar baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-9 269	-9 014	-	-
Summa	-9 269	-9 014	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	-10 513	-11 137	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	184	136	184	136
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	75	59	-	-
Summa	-10 255	-10 942	184	136
Total skatt	-19 524	-19 956	184	136

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	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	94 849	96 820	42 935	43 179
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6 %)	-19 539	-19 945	-8 845	-8 895
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	10 255	10 942	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	75	59	5	8
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-10 513	-11 137	9 023	9 023
Övrigt	199	125	-	-
Summa	-19 524	-19 956	184	136
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	-19 524	-19 956	184	136

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	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	75 324 805	76 863 532
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	20,64	21,06

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	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	1 150 000	1 110 000
Ny- till och ombyggnad	23 374	74
Orealiserade värdeförändringar	36 626	39 926
Utgående verkligt värde	1 210 000	1 150 000

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 gällande marknadshyra. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

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

Värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31
Långsiktig inflation, %	2,00	2,00
Kalkylränta, %	8,22	8,17
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,15	6,30

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2025-12-31	2024-12-31
		-10 000/	-10 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+10 000	+10 000
		-150 000/	-140 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+210 000	+200 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65	60	11	11
Förutbetalda driftkostnader	81	18	-	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	1 517	1 770	1 517	1 770
Övriga poster	29	18	29	9
Summa	1 692	1 866	1 557	1 790

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	64 650	47 528	15 039	15 636
Summa	64 650	47 528	15 039	15 636

Not 18 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.

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	493 448	470 566	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	493 448	470 566	-	-

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1,5% av ursprungligt lånebelopp (7 769 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2027-07-12.

Not 20 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	726	543	726	543
Derivat	1 343	1 268	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	2 069	1 811	726	543
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	116 896	106 382	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	116 896	106 382	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 114 827	- 104 572	726	543

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 3 526 (2 635) 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	Underskotts-	Temporär		
Förändring uppskjuten skatt	avdrag	skillnad	Derivat	Summa
Per 1 januari 2025	543	-106 382	1 268	-104 572
Redovisat i resultaträkningen	184	- 10 513	75	- 10 255
Per 31 december 2025	726	-116 896	1 343	-114 827

Not 21 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2025-12-31		2024-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	6 518	-	6 156
Summa	-	6 518	-	6 156

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	89	314	215	194
Summa	21 989	22 214	22 115	22 094

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 370	5 400	-	-
Upplupna fastighetskostnader	16 300	-	-	-
Övriga poster	431	80	200	80
Summa	22 101	5 480	200	80

Not 24 Andelar i dotterföretag

		Moderföretaget			
		2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
Utgående anskaffningsvärde		334 448	334 448		

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
Direktägda	100%	1 000	334 448	334 448

Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm
* Kapitalandel motsvarar röstandel

		Dotterföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		152 772	155 826
Årets resultat		40 746	40 556

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	501 217	477 870	-	-
Bankgaranti	15 000	15 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	334 448	334 448
Summa	516 217	492 870	334 448	334 448

Not 26 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 elimineras.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 28 Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2025 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

Not 29 Godkännande av finansiella rapporter

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Stefan Hillberg
Styrelseledamot

Christer Jakobsson
Styrelseledamot

Fredrik Pettersson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574347910

Dokument

Årsredovisning Kallebäck Property Invest AB (publ) 2025
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2026-04-01 09:32:38 CEST (+0200) av Gunilla Persson (GP)
Färdigställt 2026-04-01 12:52:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS JOHAN THORELL"
Signerade 2026-04-01 09:33:51 CEST (+0200)

Ulrika Danielsson (UD)
Personnummer 197203075002
dulrika@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ULRIKA DANIELSSON"
Signerade 2026-04-01 09:33:39 CEST (+0200)

Christer Jacobson (CJ)
Personnummer 4611047574
christer@bergsladet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Christer Harald Jakobsson"
Signerade 2026-04-01 10:11:48 CEST (+0200)

Stefan Hillberg (SH)
Personnummer 197809152437
stefan.hillberg@saabgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN HILLBERG"
Signerade 2026-04-01 10:34:25 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574347910

Fredrik Pettersson (FP)

Personnummer 6911073218

fredrik.pettersson@innagroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Fredrik Pettersson"

Signerade 2026-04-01 09:45:35 CEST (+0200)

David Wijkander (DW)

Personnummer 198705300138

david.wijkander@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Johan Erik Wijkander"

Signerade 2026-04-01 12:52:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB, org.nr 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för år 2025.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 Redovisningsstandarder, 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 för år 2025 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2026-04-01 10:51:28 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander	
David Wijkander	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post