

# KLP Viken AB Årsredovisning

31 december 2022

Org nr 556716-4396

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Viken AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 09 februari 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

**Stockholm 09 februari 2023**



**Gunnar Gjørtz**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27, och har ägt fastigheten sedan 2012.

### Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	48 860	46 254	56 747	53 984	48 901	46 764
Resultat efter finansiella poster	12 059	14 395	22 261	16 199	13 181	12 641
Balansomslutning	562 809	592 920	565 025	562 467	579 119	574 841

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling

### Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

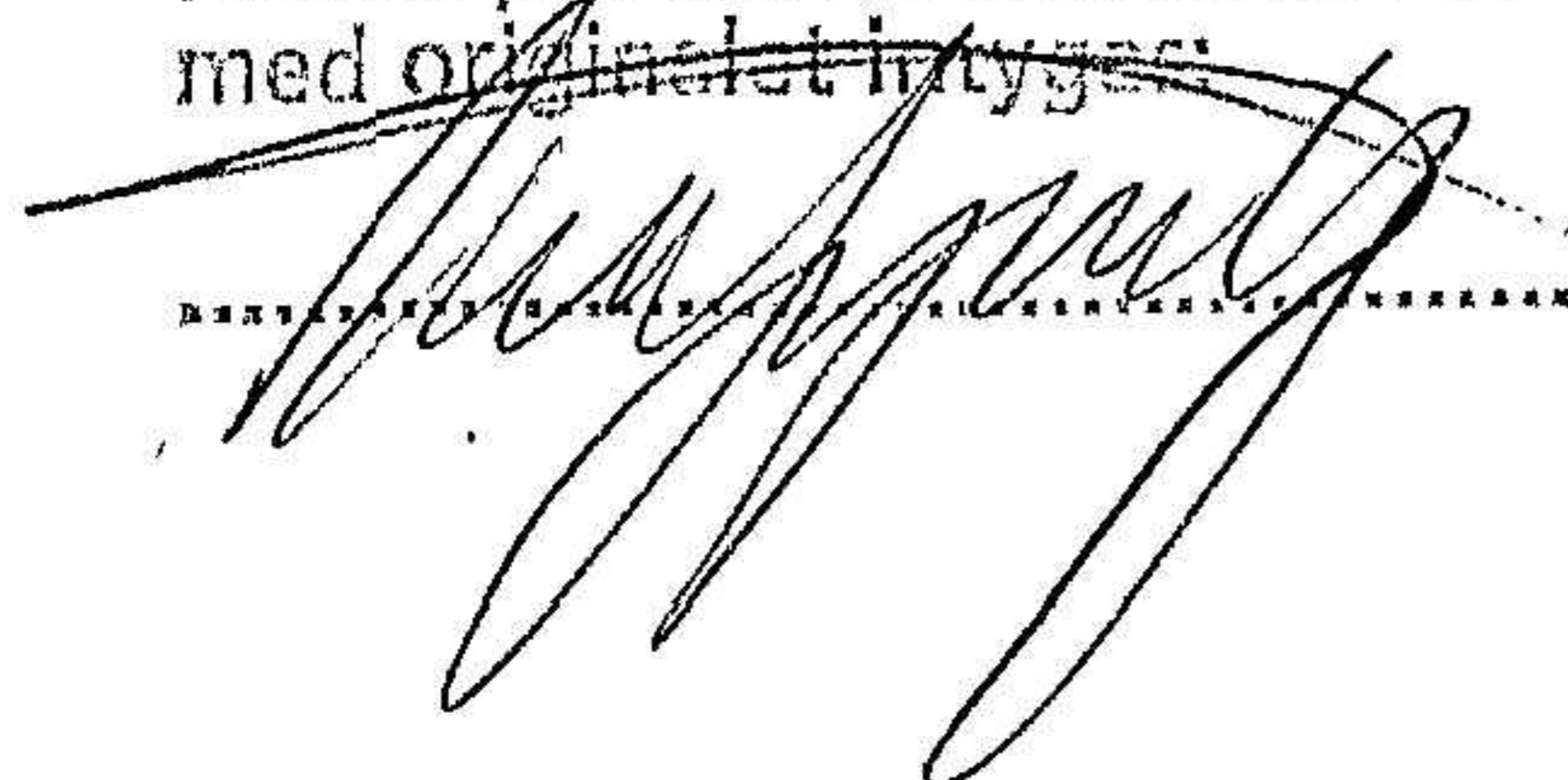
### Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	122 607 183
Årets resultat	-12 016 381
	<u>110 590 802</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>110 590 802</u>
	110 590 802

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

### Räkenskapsåret

	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	48 859 996	46 253 976
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och förvaltningskostnader		-3 684 749	-4 013 497
Fastighetskatt		-5 145 000	-4 600 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-3 294 183	-3 779 923
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-8 846 877	-9 441 321
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 889 187</b>	<b>24 419 235</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 196	5 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 894 803	-10 029 601
Finansiella poster – netto	7	-15 830 607	-10 023 759
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 058 580</b>	<b>14 395 476</b>
Bokslutsdispositioner	10	-24 197 957	27 808 941
Skatt på årets resultat	11	122 996	-6 757 231
<b>Årets resultat och totalresultat</b>		<b>-12 016 381</b>	<b>35 447 186</b>

I KLP Viken AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		514 620 803	520 912 160
Hysesgästanpassning		406 624	1 134 136
Byggnadsinventarier		20 281 988	20 352 196
Inventarier		97 933	104 678
Pågående nyanläggningar		908 488	5 600
Summa anläggningstillgångar		<u>536 315 836</u>	<u>542 508 770</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	6 548 214	31 483 795
Kundfordringar	13	5 134 806	4 776 610
Övriga fordringar	13	40 464	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	862 050	228 843
Summa kortfristiga fordringar		<u>12 585 534</u>	<u>36 489 248</u>
Kassa och bank		13 907 480	13 922 366
Summa omsättningstillgångar		<u>26 493 014</u>	<u>50 411 614</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>562 808 850</u>	<u>592 920 384</u>

**Balansräkning, forts.**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		122 607 183	129 159 997
Årets resultat		-12 016 381	35 447 186
Summa fritt eget kapital	9	110 590 802	164 607 183
<b>Summa eget kapital</b>		110 740 802	164 757 183
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Överavskrivningar	10	12 126 407	10 051 746
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	160 072	282 861
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	384 904 384	384 029 005
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	13	180 573	102 658
Skulder till koncernföretag	13	30 085 593	11 638 734
Aktuella skatteskulder	13	7 072 434	7 821 949
Övriga skulder	13	2 494 855	1 937 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	15 043 730	12 298 662
Summa kortfristiga skulder		54 877 185	33 799 589
<b>Summa skulder</b>		452 068 048	428 163 201
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		562 808 850	592 920 384

## Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>		150 000	129 159 997	129 309 997
Årets resultat			35 447 186	35 447 186
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	8	150 000	164 607 183	164 757 183
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>		150 000	164 607 183	164 757 183
Återbetalning aktieägartillskott			-42 000 000	-42 000 000
Årets resultat			-12 016 381	-12 016 381
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	8	150 000	110 590 802	110 740 802

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

### Räkenskapsåret

Kassaflöde från den löpande verksamheten	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Resultat före skatt		-12 139 377	42 204 417
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	8 846 877	9 441 321
– överavskrivningar		2 074 661	3 085 403
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		37 998 883	-21 007 734
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-1 096 286	1 275 557
– kortfristiga rörelseskulder		2 589 449	386 831
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>38 274 207</b>	<b>35 385 795</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-2 653 944	-1 172 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 653 944	-1 172 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Erlagt koncernbidrag		-10 635 149	-17 668 111
Erlagd ränta		-15 000 000	-10 000 000
Återbetalning aktieägartillskott		-35 000 000	0
Erhållna koncernbidrag		25 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 635 149	-27 668 111
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>		<b>-14 886</b>	<b>6 544 908</b>
Likvida medel vid årets början		13 922 366	7 377 458
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 907 480</b>	<b>13 922 366</b>

# Noter till årsredovisningen

## 1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har den 2023-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

## 2. Redovisningsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Viken AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

### Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

*Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2022*

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

*Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats*

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

### Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

*Transaktioner och balansposter*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

## Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största delen är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt för förvaltningsfastigheter tillägg för eventuella uppskrivningar. För förvaltningsfastigheter tillämpas undantaget i RR24 och RR12.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förvaltningsfastighet 2 % / år
- Inventarier 5 – 20 % / år
- Hyresgästanspassningar 12,5 – 20 % / år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utträngning av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen uppskattas. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

## Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

## **Finansiella instrument**

### *Klassificering*

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

### *Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen. Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

### *Kassa och bank*

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### *Upplåning*

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

## **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den 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. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

#### ***Hysesintäkter***

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hysesintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2022 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

## **3. Finansiell riskhantering**

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

#### Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

#### Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

#### Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

#### Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Avseende värdering fastighet se not 12.

## 5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Stockholm.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Tkr	2022	2021
Inom 1 år	218	18 989
Mellan 1 och 5 år	53 716	29 658
Mer än 5 år	0	0
	53 934	48 647

## 6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	50 050	44 500
<b>Totalt</b>	<b>50 050</b>	<b>44 500</b>

## 7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	58 910	0
– övriga finansintäkter	5 286	5 842
	64 196	5 842
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-15 788 298	-9 719 481
– övriga finanskostnader	-106 505	-310 120
	-15 894 803	-10 029 601

## 8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 150 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 150 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

## 9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	122 607 183
Årets resultat	-12 016 381
	110 590 802

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	110 590 802
	110 590 802

## 10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 074 661	-3 085 403
Koncernbidrag	-22 123 296	30 894 344
	-24 197 957	27 808 941

**11. Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt	122 789	-7 073 523
Uppskjuten skatt	207	316 292
Förändring tidigare års skatt	0	0
	122 996	-6 757 231
<b>Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-12 139 377	42 204 417
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-4 539	-4 276
- Ej avdragsgilla kostnader	43 235	35 814
- Övriga avdragsgilla kostnader	-242 828	0
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	838 891	1 523 487
- Tidigare Ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	0	0
+Återföring negativt räntenetto	15 825 751	10 009 787
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-4 321 134	-10 009 787
- Avdrag för kvartstående negativt räntenetto	0	-9 421 953
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>34 337 489</b>
<b>Aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>7 073 523</b>

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %). För uppskjuten skatt är skattesatsen 20,6 % (20,6 %).

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2022	2021
<b>Ingående balans</b>	<b>-282 861</b>	<b>-599 153</b>
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	122 789	316 292
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>-160 072</b>	<b>-282 861</b>

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
<b>Per 31 december 2020</b>	0	-599 153	-599 153
Redovisat i resultaträkningen	0	316 292	316 292
<b>Per 31 december 2021</b>	0	-282 861	-282 861
Redovisat i resultaträkningen		122 789	122 789
<b>Per 31 december 2022</b>	0	-160 072	-160 072

## 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	320 765 600	319 887 194
Inköp	0	114 817
Omklassificering	0	763 589
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>320 765 600</b>	<b>320 765 600</b>
Ingående avskrivningar	-60 731 180	-54 318 734
Årets avskrivningar	-6 413 976	-6 412 446
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 145 156</b>	<b>-60 731 180</b>
Utgående värde mark	260 877 743	260 877 743
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>514 498 187</b>	<b>520 912 163</b>

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 1 489 900 tkr (2021: 1 299 261 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserat på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 836 316 tkr (2021: 542 509 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hysesgästanpassning	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	23 706 064	23 706 064
Inköp	242 828	0
Omklassificering	0	0
Försäljningar och utraneringar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 948 892</b>	<b>23 706 064</b>
Ingående avskrivningar	-22 571 928	-20 916 992
Försäljningar och utraneringar	0	0
Årets avskrivningar	-970 340	-1 654 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 542 268</b>	<b>-22 571 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>406 624</b>	<b>1 134 136</b>

Byggnadsinventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	34 519 799	33 429 972
Inköp	1 334 229	1 089 827
Omklassificering	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 854 028</b>	<b>34 519 799</b>
Ingående avskrivningar	-14 167 607	-12 844 944
Årets avskrivningar	-1 404 437	-1 322 663
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 572 044</b>	<b>-14 167 607</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 281 984</b>	<b>20 352 192</b>

<b>Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	256 363	256 363
Inköp	51 378	0
Omklassificering	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>307 741</b>	<b>256 363</b>
Ingående avskrivningar	-151 685	-100 409
Årets avskrivningar	-58 124	-51 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-209 809</b>	<b>-151 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 932</b>	<b>104 678</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående balans	5 600	801 058
Inköp	908 487	5 600
Omklassificering		-763 589
Kostnadsföring	-5 600	-37 469
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>908 487</b>	<b>5 600</b>

### 13. Finansiella instrument

#### *Finansiella instrument per kategori*

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som Övriga finansiella skulder.

<b>Kundfordringar och andra fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundfordringar	5 134 806	4 776 610
Minus: reservering för osäkra fordringar		
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>5 134 806</b>	<b>4 776 610</b>
Fordringar hos koncernföretag	6 548 214	31 483 795
Övriga fordringar	40 464	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	862 050	228 843
	<b>7 450 728</b>	<b>31 712 638</b>

Det verkliga värdet på samtliga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 0 tkr (2021: 0 tkr) förfallna.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

<b>Leverantörskulder och andra skulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverantörsskulder	180 573	102 658
Skulder till koncernföretag	30 085 593	11 638 734
Aktuella skatteskulder	7 072 434	7 821 949
Övriga skulder	2 494 855	1 937 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 043 730	12 298 662
	<b>54 877 185</b>	<b>33 799 589</b>

Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

## 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupna ränteintäkter	0	0
Periodisering hyresrabatter	697 502	83 361
Förutbetalda kostnader	164 548	145 482
	<b>862 050</b>	<b>228 843</b>

## 15. Upplåning

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Långfristig</b>		
Skulder till koncernföretag	384 904 384	384 029 005
	<b>384 904 384</b>	<b>384 029 005</b>

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 384 904 tkr (2021: 0 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2032 och löper med en rörlig ränta på 5,15 % per år (2021: 2,75 % per år). Bolagets fastighet har i avtal med långivare ställts som säkerhet för lånet.

## 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetald hyra	14 390 631	12 161 714
Upplupna kostnader	653 099	108 000
	<b>15 043 730</b>	<b>12 269 714</b>

## 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	15	536 315 836	542 508 770
Eventalförpliktelser		inga	inga

## 18. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Viken ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Viken AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på [www.klp.no](http://www.klp.no).

## 19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

<i>Köp av tjänster</i>	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	3 054 311	3 566 709
	3 054 311	3 566 709

Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

<i>Ränta lån</i>	2022	2021
Räntekostnader koncernbolag	15 784 337	9 713 611
	15 784 337	9 713 611

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

## 20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.


Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-09 för fastställelse

Stockholm 2023-02-09



Gunnar Gjørtz  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-09  
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Viken AB

Org.nr. 556716 - 4396

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Viken AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Viken ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 KLP Viken AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för KLP Viken AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 KLP Viken AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 februari 2023,  
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen  
Autoriserad revisor