

KLP Hotell och kongress AB

Årsredovisning


31 december 2022

Org nr 556708-8132

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Hotell och kongress 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

2023042002660

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Bangårdsposten 2 i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget startade år 2006. Fastigheten består av en hotell- och konferensanläggning som drivs av Rezidor Hotel & Congress AB under namnet Radisson Blu Waterfront Hotel.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Spridningen av Covid-19 har påverkat utvecklingen av företagets nettoomsättning negativt. Omsättningen har minskat med -37,3 % (2021: -14,6%, 2020: -18,3 %) jämfört med året innan pandemin, år 2019.

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	52 603	71 642	68 527	83 883	82 255	80 911
Resultat efter finansiella poster	-21 452	3 926	-11 055	4 616	16 505	14 818
Balansomslutning	1 355 766	1 391 363	1 443 960	1 475 728	1 580 820	1 102 508

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.

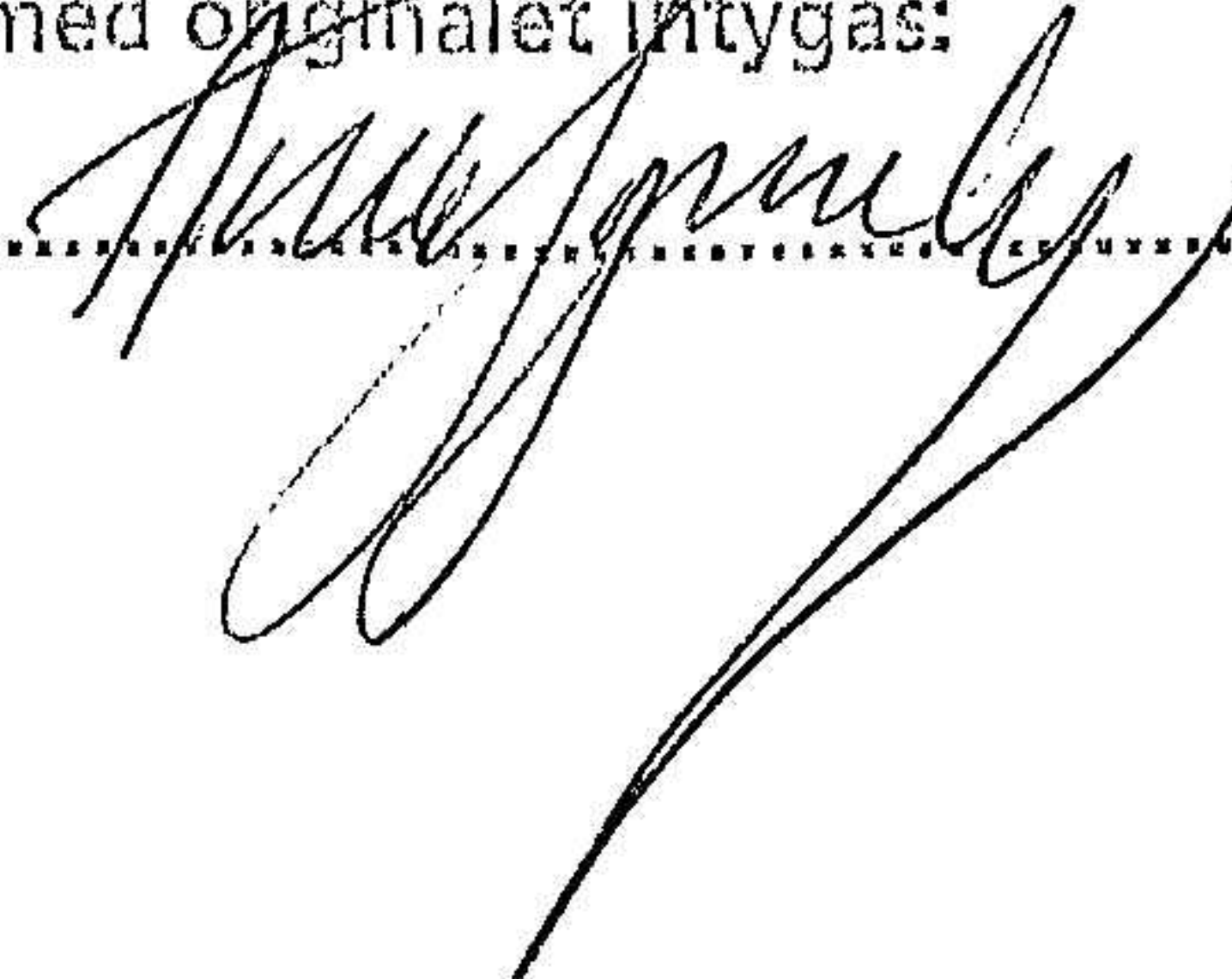
Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	735 726 500
Årets resultat	2 415 942
	<u>738 142 442</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>738 142 442</u>
	738 142 442

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

.....


Resultaträkning

Räkenskapsåret

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	52 602 791	71 641 928
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-2 083 113	-2 343 441
Fastighetskatt		-13 890 000	-12 270 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-2 252 090	-2 543 779
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-46 528 395	-46 370 156
Rörelseresultat		-12 150 807	8 114 552
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 417 990	-4 188 567
Finansiella poster – netto	7	-9 301 490	-4 188 567
Resultat efter finansiella poster		-21 452 297	3 925 985
Bokslutsdispositioner	10	24 507 942	-868 084
Skatt på årets resultat	11	-639 703	-639 703
Årets resultat och totalresultat		2 415 942	2 418 198

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

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	12		
Förvaltningsfastigheter		1 169 248 094	1 194 389 079
Byggnadsinventarier		129 116 896	146 826 386
Pågående nyanläggningar		411 000	505 920
Summa anläggningstillgångar		<u>1 298 775 990</u>	<u>1 341 721 385</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	24 107 359	29 634 413
Fordringar hos koncernföretag		4 723 812	0
Övriga fordringar	13	860 371	859 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	4 755 895	844 584
Summa kortfristiga fordringar		<u>34 447 437</u>	<u>31 338 368</u>
Kassa och bank		22 542 916	18 303 166
Summa omsättningstillgångar		<u>56 990 353</u>	<u>49 641 534</u>
Summa tillgångar		1 355 766 343	1 391 362 919

2023042002662

Balansräkning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		735 726 500	733 308 301
Årets resultat		2 415 942	2 418 198
Summa fritt eget kapital	9	738 142 442	735 726 499
Summa eget kapital		738 242 442	735 826 499
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	125 375 906	145 160 036
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	114 312 907	113 673 204
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	350 582 486	349 196 281
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	44 282	84 500
Skulder till koncernföretag	13	661 308	21 621 947
Aktuella skatteskulder	13	1 517 750	1 607 750
Övriga skulder	13	5 343 375	5 754 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	19 685 887	18 438 551
Summa kortfristiga skulder		27 252 602	47 506 899
Summa skulder		617 523 901	655 536 420
Summa eget kapital och skulder		1 355 766 343	1 391 362 919

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021		100 000	733 308 302	733 408 302
Årets resultat			2 418 198	2 418 198
Utgående balans per 31 december 2021	8	100 000	735 726 500	735 826 500
Ingående balans per 1 januari 2022		100 000	735 726 500	735 826 500
Årets resultat			2 415 942	2 415 942
Utgående balans per 31 december 2022	8	100 000	738 142 442	738 242 442

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

Räkenskapsåret

Kassaflöde från den löpande verksamheten	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Resultat före skatt		3 055 645	3 057 901
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	46 528 395	46 370 156
– överavskrivningar		-19 784 130	-20 515 022
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		4 662 394	25 478 133
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		1 614 743	17 357 709
– kortfristiga rörelseskulder		1 128 809	-3 032 676
Kassaflöde från rörelsen		37 205 856	68 716 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-3 583 000	-2 886 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 583 000	-2 886 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån		0	-35 000 000
Betalda räntor		-8 000 000	-4 000 000
Betalda koncernbidrag		-21 383 106	-18 585 269
Erhållna koncernbidrag			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 383 106	-57 585 269
Minskning/ökning av likvida medel		4 239 750	8 244 512
Likvida medel vid årets början		18 303 166	10 058 654
Likvida medel vid årets slut		22 542 916	18 303 166

2025042002665

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Bangårdsposten 2 i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget startade år 2006. Fastigheten består av en hotell- och konferensanläggning som drivs av Rezidor Hotel & Congress AB under namnet Radisson Blu Waterfront Hotel.

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 Hotell och kongress 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 valutans kurs 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 ränteläntäkter 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 2-20 % / år
- Markanläggning 5 % / 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 försäljningsintäkter 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.

2025042002668

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 hysesintäkter 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. Fastigheten hyrs ut till Rezidor Hotel & Congress AB enligt ett avtal som löper ut år 2031. De kommersiella hyreskontrakten för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott är tecknade på viss tid. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknig av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Därutöver finns en omsättningsklausul.

6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-43 950	-41 000
Totalt	-43 950	-41 000

7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	115 353	0
– övriga finansintäkter	1 147	0
	116 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– övriga räntekostnader	9 410 767	4 172 626
– övriga finanskostnader	7 223	15 941
	9 417 990	4 188 567

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 100 000 A-aktier med ett kvotvärde om 1 kr och uppgår till 100 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	735 726 500
Årets resultat	2 415 942
	738 142 442

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	738 142 442
	738 142 442

2023042002671

10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	19 784 130	20 515 022
Koncernbidrag	4 723 812	-21 383 106
	24 507 942	-868 084

11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-639 703	-639 703
	-639 703	-639 703

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2022	2021
Resultat före skatt	3 055 645	3 057 901
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-2 800	0
- Ej avdragsgilla kostnader	52 509	47 453
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-3 105 354	-3 105 354
- Tidigare Ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden		0
+Återföring negativt räntenetto	9 281 996	4 154 079
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-9 281 996	-4 154 079
Skattepliktigt resultat	0	0
Aktuell skatt	0	0

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
Ingående balans	-113 673 204	-113 033 501
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-639 703	-639 703
Uppskrivningsfond byggnader och mark	0	0
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
Utgående balans	-114 312 907	-113 673 204

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader avskrivningar	Övrigt	Summa
Per 31 december 2020	-10 033 501	-103 000 000	-113 033 501
Redovisat i resultaträkningen	-639 703		-639 703
Uppskrivningsfond byggnader och mark			0
Per 31 december 2021	-10 673 204	-103 000 000	-113 673 204
Redovisat i resultaträkningen	-639 703		-639 703
Per 31 december 2022	-11 312 907	-103 000 000	-114 312 907

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	895 535 032	895 535 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	895 535 032	895 535 032
Ingående avskrivningar	-196 536 488	-178 625 792
Årets avskrivningar	-17 910 696	-17 910 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 447 184	-196 536 488
Ingående uppskrivningar	292 500 000	292 500 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	292 500 000	292 500 000
Ingående avskrivningar uppskrivningar	-17 550 000	-11 700 000
Årets avskrivningar uppskrivningar	-5 850 000	-5 850 000
Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar	-23 400 000	-17 550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	27 605 764	27 605 764
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	27 605 764	27 605 764
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 665 229	-13 284 941
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 380 288	-1 380 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 045 517	-14 665 229
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	551 179 073	548 798 573
Årets anskaffningar	3 677 920	2 380 500
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	554 856 993	551 179 073
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-404 352 687	-383 123 515
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	-21 387 411	-21 229 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425 740 098	-404 352 687
Ingående uppskrivningar mark	207 500 000	207 500 000
Utgående ackumulerat värde mark	207 500 000	207 500 000
Utgående redovisat värde	1 298 364 990	1 341 215 465

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 1 860 000 tkr (2021: 1 861 000 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 1 298 776 tkr (2021: 1 341 721 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag.

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	43 911 237	43 911 237
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 911 237	43 911 237
Ingående avskrivningar	-43 911 237	-43 911 237
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 911 237	-43 911 237
Utgående redovisat värde	0	0
Pågående nyanläggningar	2022	2021
Ingående balans	505 920	0
Inköp	3 583 000	2 886 420
Omklassificering	-3 677 920	-2 380 500
Utgående redovisat värde	411 000	505 920

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.

Kundfordringar och andra fordringar	2022	2021
Kundfordringar	24 107 359	29 634 413
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	24 107 359	29 634 413
Fordringar hos koncernföretag	4 723 812	0
Övriga fordringar	860 371	859 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 755 895	844 584
	10 340 078	1 703 955

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.

Leverantörsskulder och andra skulder	2022	2021
Leverantörsskulder	44 282	84 500
Skulder till koncernföretag	661 308	21 621 947
Aktuella skatteskulder	1 517 750	1 607 750
Övriga skulder	5 343 375	5 754 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 685 887	18 438 551
	27 252 602	47 506 899

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

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupna ränteintäkter	0	0
Upplupna hyror	4 347 000	0
Förutbetalda kostnader	408 895	844 584
	4 755 895	844 584

15. Upplåning

	2022	2021
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	350 582 486	349 196 281
	350 582 486	349 196 281

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 349 196 tkr (2021: 349 196 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2029 och löper med en rörlig ränta på 3,98 % per år (2021: 1,33 %). Bolagets fastighet har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetald hyra	19 285 887	18 438 551
Upplupna kostnader	400 000	0
	19 685 887	18 438 551

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	15	1 298 775 990	1 341 721 385
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Fastigheter Stockholm AB, org nr 556779-9605, Stockholm äger 100 % av KLP Hotell och kongress ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Hotell och kongress 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.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	1 890 388	1 869 775
	1 890 388	1 869 775

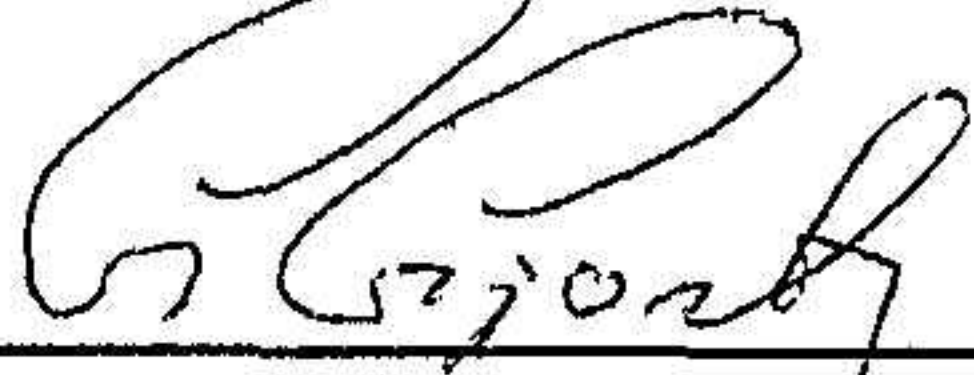
Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

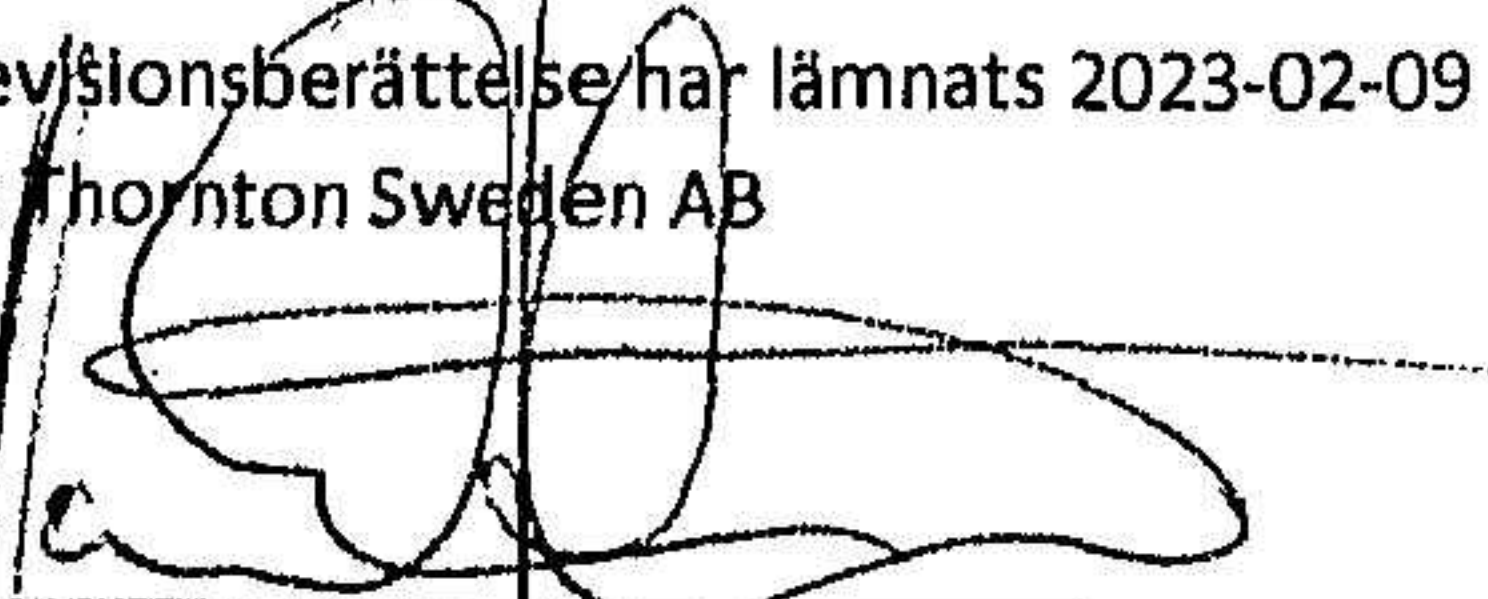
Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-09 för fastställelse

Stockholm 2023-02-09



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

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



Markus Lildalen
Auktoriserad revisor

2025042002675

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Hotell och kongress AB

Org.nr. 556708 - 8132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Hotell och kongress 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 Hotell och kongress 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 Hotell och kongress AB enligt god revisionssed 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 Hotell och kongress 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Hotell och kongress AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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
Auktoriserad revisor