

KLARABO

Klara Apoteksgatan AB

559085-5291

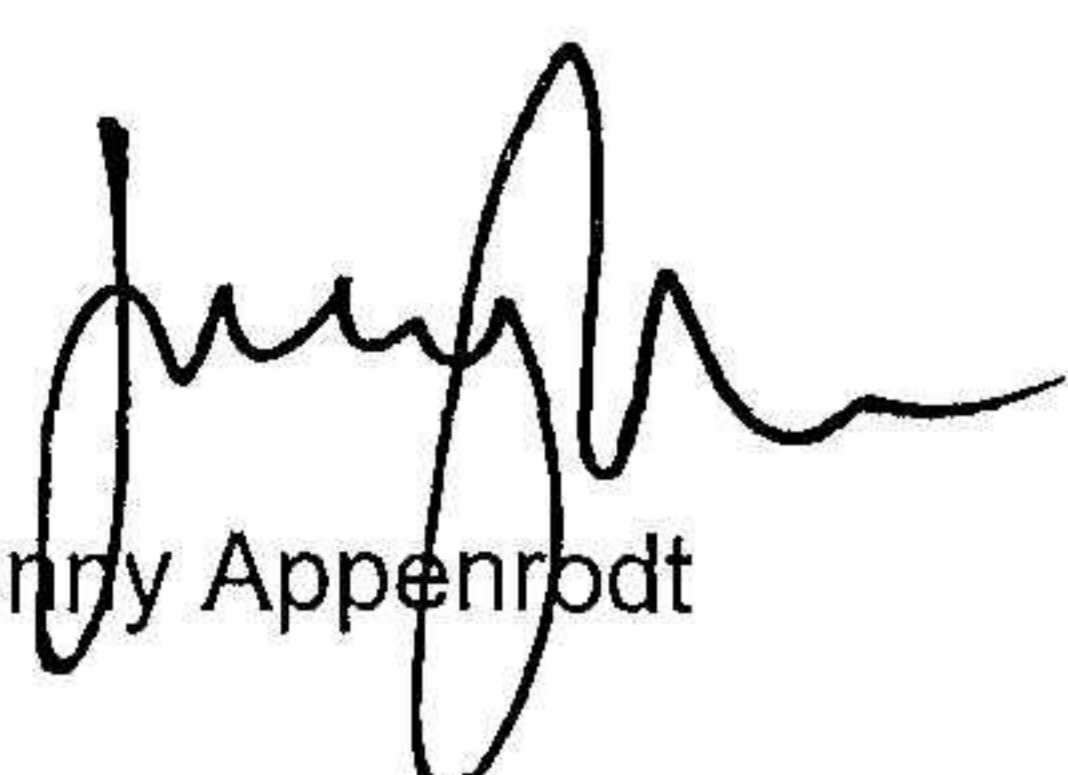
Årsredovisning 2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultat- och balansräkning för koncern och moderbolag har fastställts på årsstämma 2022-05-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Malmö 2022-06-21



Jenny Appenrodt

Årsredovisning

Klara Apoteksgatan AB

559085-5291

Styrelsen för Klara Apoteksgatan AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Rapport över förändring i eget kapital	6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget, med säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att spridningen av viruset Covid-19 inte har påverkat bolagets verksamhet i någon betydande omfattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivåer.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Klara 83 AB, org.nr. 559185-5647, med säte i Malmö.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	2 361	3 001	3 671	3 619
Resultat efter finansiella poster	-239	427	-454	-152
Balansomslutning	50 774	48 185	48 619	78 013
Soliditet %	1	2	2	1

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	972 328
Årets resultat	-367 579
<i>Summa</i>	<i>604 749</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	604 749
<i>Summa</i>	<i>604 749</i>

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	5	2 361	3 001
Summa rörelseintäkter		2 361	3 001
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-549	-337
Underhåll		-71	-45
Förvaltningsadministration		-78	-62
Fastighetsskatt		-270	-270
Summa rörelsekostnader		-968	-714
Driftnetto		1 393	2 287
Centraladministration	6	-148	-200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-511	-721
Rörelseresultat		734	1 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-973	-941
Summa finansiella poster		-973	-939
Resultat efter finansiella poster		-239	427
Resultat före skatt		-239	427
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-129	-177
Årets resultat		-368	250

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets resultat.



BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	47 479	47 389
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 611	127
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 090</i>	<i>47 516</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	12	60	75
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>60</i>	<i>75</i>

Summa anläggningstillgångar

50 150

47 591

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar	13	181	20
Fordringar hos koncernföretag		169	320
Aktuella skattefordringar		242	47
Övriga fordringar		27	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	3
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>624</i>	<i>406</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		0	188
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>188</i>

Summa omsättningstillgångar

624

594

SUMMA TILLGÅNGAR

50 774

48 185



Klara Apoteksgatan AB
559085-5291

5(16)

BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

14

Balanserat resultat

972

722

Årets resultat

-368

250

Summa fritt eget kapital

604

972

Summa eget kapital

654

1 022

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

0

37 625

Skulder till koncernföretag

16

8 842

0

Övriga skulder

15

194

119

Summa långfristiga skulder

9 036

37 744

Kortfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

37 518

585

Leverantörsskulder

1 256

43

Skulder till koncernföretag

339

7 000

Övriga skulder

1 343

1 168

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

628

623

Summa kortfristiga skulder

41 084

9 419

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 774

48 185



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	50	1 582	-859	773
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-859	859	0
Årets resultat			250	250
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	50	723	250	1 023
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	50	723	250	1 023
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		250	-250	0
Årets resultat			-368	-368
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50	973	-368	655

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	734	1 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	511	721
Erhållen ränta	0	2
Betald ränta	-731	-752
Betald skatt	-310	-746
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	204	590
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-238	-299
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 295	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 329	304
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 084	-127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 084	-127
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna finansiella skulder inom koncernen	8 917	-439
Amortering av finansiella skulder	-692	-439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 225	-439
Årets kassaflöde	-188	-262
Likvida medel vid årets början	188	450
Likvida medel vid årets slut	0	188



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Klara Apoteksgatan AB med org.nr 559085-5291 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Klara 83 AB, org.nr 559185-5647, med säte i Malmö.

Klara 83 AB är i sin tur helägt dotterföretag till KlaraBo Förvaltning AB, org nr 559185-5712 med säte i Malmö.
KlaraBo Förvaltning AB ägs till 100 % av KlaraBo Sverige AB, org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Klara Apoteksgatan AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är KlaraBo Sverige AB, org.nr 559029-2727, med säte i Malmö.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande/Allmänna redovisningsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av KlaraBo Sverige AB.

Vid upprättande av årsredovisningen per den 31 december 2021 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpliga i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpliga vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta, samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev. hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i företagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning,

Materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Inventarier 5 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas 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 eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga, till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell, kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när, i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Personal

Bolaget har inte under innevarande räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Då den uppskjutna skatten förväntas realiserad efter 2021 har skattesatsen 20,6 % använts.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de 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.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som har gjorts innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder nästkommande år.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt 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.

Not 5 Leasingavtal - Hyresintäkter **2021** **2020**

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas

Förfaller till betalning inom ett år	1 371	1 035
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 204	346

Hyresavtalen består uteslutande av lokalhyresavtal.

Not 6 Transaktioner med närstående **2021** **2020**

Inköp (tkr)	134	145
	134	145

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter **2021** **2020**

Övriga ränteintäkter	0	2
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>2</i>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter **2021** **2020**

Räntekostnader koncernföretag	242	150
Räntekostnader lån	692	749
Räntekostnader övrigt	0	2
Övriga finansiella kostnader	39	39
<i>Summa</i>	<i>973</i>	<i>941</i>

Not 9 Skatt på årets resultat **2021** **2020**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	115	247
Justering för tidigare år	0	15
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	14	-86
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>129</i>	<i>177</i>

Effektiv skattesats (%)	-54	41
-------------------------	-----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-239	427
---------------------	------	-----

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-49	91
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	164	67
Justering för skatter avseende föregående år	0	15
Skatteeffekt av skillnad i skattesats mella aktuell och uppskjuten skatt	0	3
	14	0
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>129</i>	<i>177</i>

Effektiv skattesats (%)	-54	41
-------------------------	-----	----

Not 10 Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 724	49 724
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets omföring från pågående nyanläggningar	600	0
Utgående anskaffningsvärden	50 324	49 724
Ingående avskrivningar	-2 335	-1 614
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-511	-721
Utgående avskrivningar	-2 845	-2 335
Redovisat värde	47 479	47 389
Varav bokfört värde mark	13 696	13 696

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 76 mkr (fg år 63 mkr). Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets 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 extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 084	127
Årets omföring till förvaltningsfastighet	-600	0
Utgående anskaffningsvärden	2 611	127
Redovisat värde	2 611	127

Not 12 Uppskjuten skattefordran	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på fastigheter	60	75
Utgående uppskjuten skattefordran	60	75

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 13 Finansiella instrument, verkligt värde

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument, såväl tillgångar som skulder, bedöms det redovisade värdet inte avvika från det verkliga värdet.

Not 14 Förslag till disposition av resultatet

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		972
Årets resultat		-368
Summa		605
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		605
Summa		605

Not 15 Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	194	119
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller till betalning inom 2 år efter balansdagen	0	37 625
Förfaller senare än 2 år men inom 3 år efter balansdagen	0	0

Not 16 Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	8 842	0

Klara Apoteksgatan AB
559085-5291

16(16)

Not 17 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000	39 000
Summa ställda säkerheter	39 000	39 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Andreas Morfiadakis
Styrelseordförande

Jimmy Larsson
Styrelseledamot

Jenny Appenrodt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468133614

Dokument

1980 - Klara Apoteksgatan AB
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-04-28 16:21:22 CEST (+0200) av Jonas Stenfeldt (JS)
Färdigställt 2022-04-29 11:08:40 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Stenfeldt (JS)
KlaraBo Sverige AB
jonas.stenfeldt@klarabo.se
+46702335101

Signerande parter

Jenny Appenrodt (JA)
KlaraBo
Personnummer 7411173565
jenny.appenrodt@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY APPENRODT"
Signerade 2022-04-28 18:19:41 CEST (+0200)

Jimmy Larsson (JL)
KlaraBo
Personnummer 7405043915
jimmy.larsson@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY LARSSON"
Signerade 2022-04-28 17:24:01 CEST (+0200)

Andreas Morfiadakis (AM)
KlaraBo
Personnummer 197607144156
andreas.morfiadakis@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS MORFIADAKIS"
Signerade 2022-04-28 17:14:42 CEST (+0200)

Mats Åkerlund (MÅ)
PwC
Personnummer 197106020576
mats.akerlund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Åkerlund"
Signerade 2022-04-29 11:08:40 CEST (+0200)

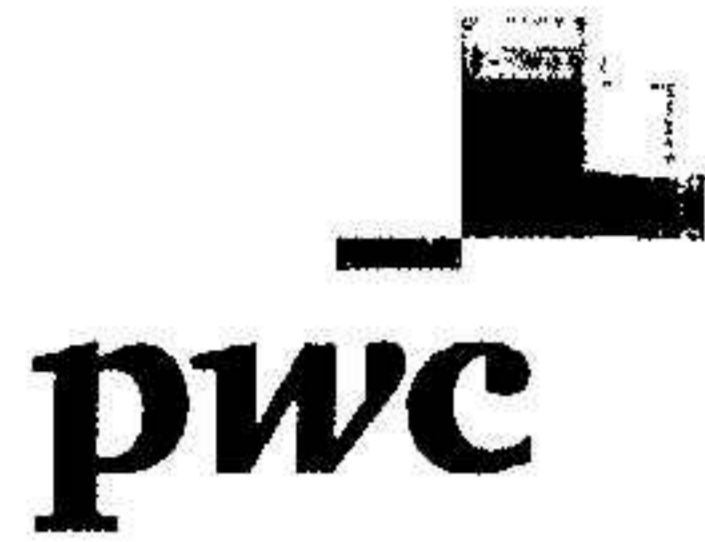


Verifikat

Transaktion 09222115557468133614

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





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klara Apoteksgatan AB, org.nr 559085-5291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klara Apoteksgatan AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klara Apoteksgatan ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för Klara Apoteksgatan AB.

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 Klara Apoteksgatan 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Klara Apoteksgatan AB för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Klara Apoteksgatan 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
- 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-29 10:03:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Datum

Mats Åkerlund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post