

Alfab Göteborg 5 AB
Org nr 556690-0386

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Alfab Göteborg 5 AB avger härmed följande årsredovisning.

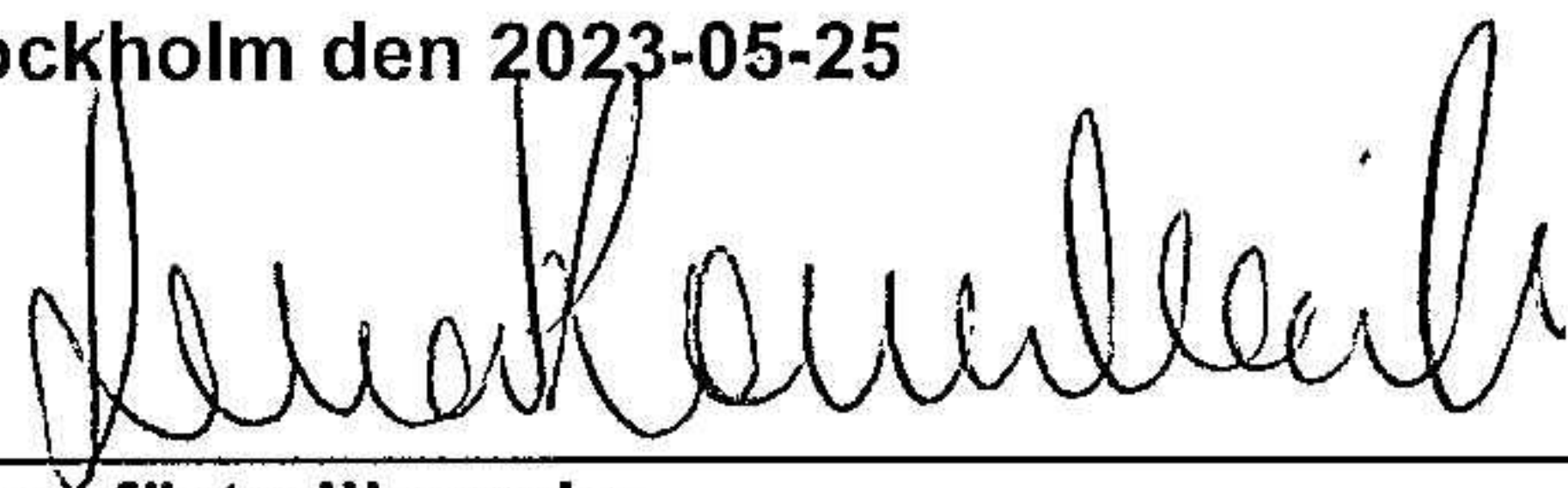
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Göteborg 5 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Göteborg 5 AB
Org nr 556690-0386

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Alfab Göteborg 5 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kabelverket Holding AB, org nr 556587-1075, som i sin tur ingår i Alecta koncernen.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Nordstaden 33:3 i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som kriget i Ukraina, ökade elkostnader och hög inflation påverkar bolagets resultat i form av ökade kostnader och till viss del även att vissa hyresgäster har det tuffare vilket kan leda till betalningssvårigheter.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 15. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 8.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare. Bolaget har fortsatt goda framtidsutsikter även om rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation och ökade elpriser innebär ökade kostnader för bolaget och som även innebär att hyresgäster inom vissa segment har det tuffare.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	41 443 186	38 618 873	40 869 101	42 704 362	42 504 143
Resultat efter finansnetto	11 563 910	14 661 050	19 461 757	21 843 634	10 854 225
Balansomslutning	280 859 708	288 329 697	296 985 055	286 552 483	300 361 621
Soliditet (%)	25,7	35,6	36,4	33,6	26,1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	71 130 485
Årets resultat	-2 471 993

Totalt	68 658 492
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	68 658 492
--	------------

Totalt	68 658 492
---------------	-------------------

2023052906554



Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	41 412 566	37 837 891
Direkta fastighetskostnader	3	-11 848 046	-10 076 444
Driftnetto		29 564 520	27 761 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-12 570 550	-10 544 689
Bruttoresultat		16 993 970	17 216 758
Administrationskostnader	4	-2 113 347	-1 014 385
Övriga rörelseintäkter		30 620	780 982
Rörelseresultat		14 911 243	16 983 355
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	190 376	502
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 537 709	-2 322 807
Summa resultat från finansiella poster		-3 347 333	-2 322 305
Resultat efter finansiella poster		11 563 910	14 661 050
Förändringar överavskrivningar		1 342 000	1 320 000
Lämnat koncernbidrag		-16 028 817	0
Erhållet koncernbidrag		0	192 723
Resultat före skatt		-3 122 907	16 173 773
Skatt på årets resultat	7	650 914	-3 512 667
Årets resultat		-2 471 993	12 661 106

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2023052906555

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	216 057 004	226 584 041
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	9	42 388 981	413 672
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		258 445 985	226 997 713
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	11	796 832	3 022 390
Fordringar hos koncernföretag	10	12 339 425	51 293 740
Aktuella skattefordringar		3 687 927	5 075 367
Övriga kortfristiga fordringar		2 422 767	775 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 166 772	1 165 332
		<hr/>	<hr/>
		22 413 723	61 331 984
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		22 413 723	61 331 984
Summa tillgångar		280 859 708	288 329 697

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13, 14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		71 130 485	85 469 379
Årets resultat		-2 471 993	12 661 106
		<u>68 658 492</u>	<u>98 130 485</u>
Summa eget kapital		68 758 492	98 230 485
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		4 218 000	5 560 000
		<u>4 218 000</u>	<u>5 560 000</u>
Summa obeskattade reserver		4 218 000	5 560 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	7	3 056 721	4 251 741
		<u>3 056 721</u>	<u>4 251 741</u>
Summa avsättningar		3 056 721	4 251 741
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16, 17	172 000 000	172 000 000
Övriga långfristiga skulder	16	991 400	0
		<u>172 991 400</u>	<u>172 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		172 991 400	172 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 909 577	0
Skulder till koncernföretag	16, 17	16 028 817	0
Övriga kortfristiga skulder		297 649	2 678 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 599 052	5 608 604
		<u>31 835 095</u>	<u>8 287 471</u>
Summa kortfristiga skulder		31 835 095	8 287 471
Summa eget kapital och skulder		280 859 708	288 329 697

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	102 469 379	102 569 379
Årets resultat		12 661 106	12 661 106
Utdelning		-17 000 000	-17 000 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	98 130 485	98 230 485
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	98 130 485	98 230 485
Årets resultat		-2 471 993	-2 471 993
Utdelning		-27 000 000	-27 000 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	68 658 492	68 758 492

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	14 911 243	16 983 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12 570 550	10 544 689
Erlagd ränta	-3 537 709	-2 322 807
Erhållen ränta	190 376	502
Betald inkomstskatt	4 531 261	-6 396 279
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	28 665 721	18 809 460
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	17 814 077	23 990 111
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	23 547 624	-5 188 219
Förändring av hyresdepositioner		
Ibetalda hyresdepositioner	991 400	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 018 822	37 611 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter/pågående arbete	-44 018 822	-20 611 352
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 018 822	-20 611 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelningar	-27 000 000	-17 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 000 000	-17 000 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	-	-
Likvida medel vid årets slut*	0	0

* Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkontot redovisas under ökning/minskning kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Kabelverket Holding AB (org.nr. 556587-1075) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 3 304 tkr (1 146 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2021

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som har väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2022.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2022.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatteskuld beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	10 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd
Byggnadsinventarier	5-10 år

Nedskrivning materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 91 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på ledningens och styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Ledningen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	38 264 917	43 949 777
1-5 år	97 690 284	105 103 146
Mer än 5 år	1 355 769	27 848 750
Framtida hyresinbetalningar	137 310 970	176 901 673

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	5 120 315	4 593 313
Underhållskostnader	1 707 731	1 713 131
Fastighetsskatt	5 020 000	3 770 000
Summa direkta fastighetskostnader	11 848 046	10 076 444
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	11 848 046	10 076 444
Summa direkta fastighetskostnader	11 848 046	10 076 444

Not 4 Ersättning till revisorer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>KPMG AB</i>		
Lagstadgad revision	0	13 000
Revisionsverksamhet utöver lagstadgad revision	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	—	—
Summa revisionskostnader	0	13 000

Revisionskostnader för år 2022 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Med lagstadgad revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	184 909	0
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	5 467	502
	—	—
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190 376	502

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	3 537 180	2 322 000
Övrigt	529	807
	—	—
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	3 537 709	2 322 807

Not 7 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen är hänförlig till:		
Aktuell skatt	-544 106	-406 667
Justeringar avseende tidigare år	0	-277 789
Skattereduktion inventarier	0	5 651
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 195 020	-2 833 862
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	650 914	-3 512 667
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	3 122 907	16 173 773
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	643 318	-3 331 796
Ej skattepliktiga intäkter	8 806	92 521
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	0	-277 789
Ej avdragsgilla kostnader	-1 210	-1 254
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	0	5 651
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	650 914	-3 512 667

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,84 % (21,7%)

Uppskjuten skatt i balansräkningen är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2021-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31</u>
Temponär skillnad på anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>3 056 721</u>	<u>0</u>	<u>4 251 741</u>
Uppskjutna skatter, brutto	0	3 056 721	0	4 251 741

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	4 251 741	1 423 530
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	0	2 833 862
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>-1 195 020</u>	<u>-5 651</u>
Utgående balans	3 056 721	4 251 741

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	203 727 183	202 359 640
Aktiveringar	458 626	1 367 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 185 809	203 727 183
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 492 320	-48 842 690
Årets avskrivningar	-3 681 588	-3 649 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 173 908	-52 492 320
Utgående redovisat värde Byggnad	148 011 901	151 234 863
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 785 000	47 785 000
Utgående redovisat värde Mark	47 785 000	47 785 000

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 167	2 295 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 167	2 295 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 088 280	-1 881 376
Årets avskrivning	-206 884	-206 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 295 164	-2 088 280
Utgående redovisat värde Markanläggningar	3	206 887
Hyresgästpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 618 229	27 465 131
Aktiveringar	1 584 887	19 153 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 203 116	46 618 229
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 020 213	-19 727 190
Årets avskrivning	-7 282 530	-5 293 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 302 743	-25 020 213
Utgående redovisat värde Hyresgästpassningar	15 900 373	21 598 016
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 125 634	109 860 734
Aktiveringar	0	264 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 125 634	110 125 634
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 366 359	-102 971 227
Årets avskrivning	-1 399 548	-1 395 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 765 907	-104 366 359
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	4 359 727	5 759 275
Summa förvaltningsfastigheter	216 057 004	226 584 041

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 200 MSEK (1 100 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Trots en initial återhämtning av den svenska ekonomin efter pandemin så upplever Sverige för närvarande ökad osäkerhet på grund av kriget i Ukraina. USA och flera andra större ekonomier har under flera år också fört en expansiv finanspolitik med stora stimulanser som bidragit till en tillgångsinflation. Dessa finanspolitiska stimulanser har nu kraftigt reducerats vilket påverkat den globala ekonomin. Inflationen, mätt som konsumentprisindex, är nu på en historiskt hög nivå och i syfte att motverka denna utveckling har den svenska Riksbanken vid flera tillfällen höjt styrräntan.

På obligationsmarknaden rådde det under 2021 febril aktivitet och fastighetsbolagen erhöll mycket goda villkor. Under våren 2022 skedde ett skifte. Obligationsköparna är idag betydligt färre i antal än tidigare och redan utställda obligationer handlas med en betydande rabatt. Marknadsräntorna som fastighetsinvestorer erbjuds av de svenska bankerna är nu också väsentligt högre än vid exempelvis årsskiftet 2021/2022.

Fastigheter är inte längre en lika attraktiv placering som tidigare då avkastningen på säkra tillgångar så som statsobligationer stigit betydligt och börskurserna för stabila och välskötta bolag i många fall halverats.

Ovanligt få fastighetstransaktioner har också kommunicerats sedan slutet av det andra kvartalet 2022 då ett stort antal försäljningsprocesser avbröts eller pausades i takt med att marknadsförhållandena försämrades. Ett fåtal transaktioner har sedan dess slutförts på nivåer i linje med tidigare toppnoteringar medan köpare och säljare i andra kommunicerade transaktioner som fastighetsvärderaren har kännedom om, enats om en lägre prisnivå. Ett högre avdrag för latent skatt än vad som tidigare var branschpraxis (25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonar vi vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Driftnetto år 1	37 575 tkr
Avkastningskrav, exit %	3,75 %
Långsiktig vakansgrad, %	3,0 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt
Kalkylperiod	10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	413 672	587 860
Inköp	44 018 822	20 611 352
Omklassificeringar	-2 043 513	-20 785 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 388 981	413 672

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	12 339 425	50 588 122
Övriga koncernföretag	0	705 618
Summa fordringar hos koncernföretag	12 339 425	51 293 740

Not 11 Hyres- och kundfordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresfordringar	796 832	2 013 684
Kundfordringar	0	1 013 490
Avsättningar för osäkra fordringar	0	-4 784
Summa hyres- och kundfordringar	796 832	3 022 390

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Föregående års Hyresfordringar har delats upp i Hyresfordringar och Kundfordringar.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2022</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	255 407	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	169 034	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	334 709	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	37 682	0	0
Summa förfallna fordringar	796 832	0	0
Ej förfallna fordringar	0	0	0
Summa	796 832	0	0

<u>Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avsättning vid årets början	4 784	453 917
Återvunna tidigare avskrivna hyres- och kundfordringar	-4 784	-3 260
Konstaterade kundförluster	0	-445 873
Avsättning under året	0	0
Summa	0	4 784

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	43 535	44 479
Upplupna intäkter avseende hyresrabatter	1 278 203	449 999
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	1 845 035	670 854
Summa	3 166 773	1 165 332

Not 13 Aktiekapital

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 14 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	71 130 485
Årets resultat	-2 471 993
Totalt	68 658 492
disponeras så att i ny räkning överföres	68 658 492
Totalt	68 658 492

Not 15 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 16 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	172 000 000	172 000 000
Summa långfristiga skulder	172 000 000	172 000 000
Lånebelopp	172 000 000	172 000 000

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	172 991 400	172 000 000
Summa	172 991 400	172 000 000

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	172 000 000	0	0	172 000 000

Not 17 Skulder till koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	188 028 817	172 000 000
Summa skulder till koncernföretag	188 028 817	172 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 459 505	3 984 096
Upplupna fastighetskostnader	9 139 547	1 624 508
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 599 052	5 608 604

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Göteborg 5 AB, org. nr 556690-0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Göteborg 5 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Göteborg 5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg 5 AB enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 Alfab Göteborg 5 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 ledamöter 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 Alfab Göteborg 5 AB enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493123187

Dokument

10727 Alfab Göteborg 5 AB 556690-0386
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2023-05-22 07:28:07 CEST (+0200) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2023-05-23 23:00:46 CEST (+0200)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerande parter

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2023-05-22 15:55:43 CEST (+0200)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2023-05-22 11:01:24 CEST (+0200)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2023-05-22 14:00:54 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)
Personnummer 730913-7912
Mattias.Johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2023-05-23 23:00:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493123187

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>

