

Årsredovisning

för

Kungsleden Kista 1 AB

556755-8258

Räkenskapsåret

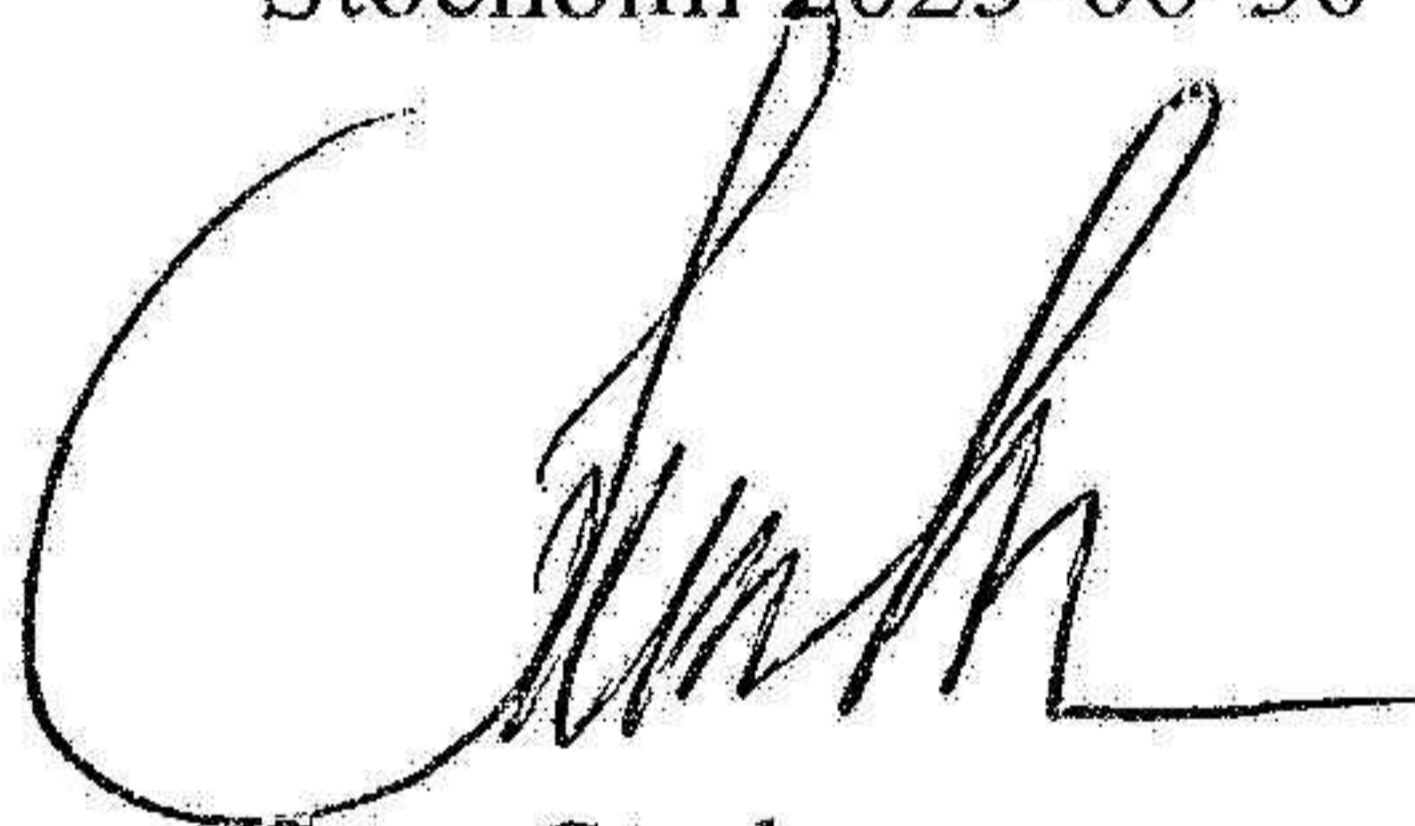
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Kista 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stochohm 2023-06-30



Sven Stork
Stochohm

Årsredovisning

för

Kungsleden Kista 1 AB

556755-8258

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Kungsleden Kista 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Grönberget AB, org nr 556989-0410, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

Omvärldsläget

Det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	161 372 797
årets vinst	898 896
	162 271 693

disponeras så att	
i ny räkning överföres	162 271 693
	162 271 693

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	6	87 143	88 160
Övriga intäkter		3 994	6 329
Driftskostnader		-13 813	-11 718
Underhåll		-4 210	-6 045
Tomträttsavgäld	7	-4 900	-4 900
Fastighetsskatt		-7 930	-6 830
Uthyrning och fastighetsadministration	8, 9	-5 861	-5 673
Driftsöverskott före avskrivningar		54 423	59 323
Avskrivningar och nedskrivningar	10	-22 408	-18 226
Rörelseresultat		32 015	41 097
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	11	109	16
Finansiella kostnader	12	-17 773	-16 611
Summa resultat från finansiella poster		-17 664	-16 595
Resultat efter finansiella poster		14 351	24 502
Bokslutdispositioner	13	-9 996	-11 056
Resultat före skatt		4 355	13 446
Uppskjuten skatt	14	-3 456	-6 171
Årets resultat		899	7 275

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ingår i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

15 1 034 485 1 038 422
1 034 485 1 038 422

Summa anläggningstillgångar

1 034 485 1 038 422

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0 2 992

Fordringar hos koncernföretag

30 339 39 493

Övriga fordringar

3 387 3 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 421 8 075

40 147 54 123

Summa omsättningstillgångar

40 147 54 123

SUMMA TILLGÅNGAR

1 074 632 1 092 545

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		161 373	154 097
Årets resultat		899	7 275
		162 272	161 373
Summa eget kapital		162 372	161 473
Obeskattade reserver	16	10 132	9 806
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	39 772	36 316
Summa avsättningar		39 772	36 316
Långfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		801 128	826 251
Skulder till koncernföretag		25 000	25 000
Summa långfristiga skulder		826 128	851 251
Kortfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		12 196	0
Leverantörsskulder		1 073	8 215
Skulder till koncernföretag		0	591
Aktuella skatteskulder		1 669	569
Övriga kortfristiga skulder		8 120	7 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 170	16 385
Summa kortfristiga skulder		36 228	33 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 074 632	1 092 545

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	148 097	148 197
Aktieägartillskott		6 000	6 000
Årets resultat		7 275	7 275
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	161 373	161 473
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	161 373	161 473
Årets resultat		899	899
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	162 272	162 372

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till ägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		32 015	41 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	20	22 408	18 226
Erhållen ränta		109	16
Erlagd ränta		-17 773	-16 611
Betald skatt		1 100	569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		37 859	43 297
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 976	-8 866
Förändring av kortfristiga skulder		-10 767	-7 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 068	27 062
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-18 471	-24 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 471	-24 825
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		-12 927	0
Lämnade koncernbidrag		-9 670	-8 237
Aktieägartillskott		0	6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 597	-2 237
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Grönberget AB, org nr 556989-0410, med säte i Stockholm, och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen för bolaget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Upprättande i enlighet med RFR 2 innebär att bolaget ska tillämpa samtliga standarder och uttalanden utgivna av IASB och IFRIC, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Byte av redovisningsprincip

Detta är bolagets första årsredovisning som upprättas i enlighet med RFR 2. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021, varmed jämförelseinformation för räkenskapsår 2021 är omräknade enligt RFR 2. I not presenteras endast omräknad jämförelseinformation per 210101 för de poster som påverkats retroaktivt av övergången. För påverkan och effekter vid övergången till RFR 2 avseende bolagets resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys, se not 2-5.

I samband med att bolaget blivit en del av Castellum-koncernen har omklassificeringar skett mellan några resultatrader i resultaträkningen. Detta är inte en följd av övergången till RFR2, utan som ett led i att använda samma klassificering som övriga bolag i Castellum-koncernen. Omklassificeringarna har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna.

Nedan beskrivs de nya redovisnings- och värderingsprinciperna.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktets dag, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Finansiella intäkter avser i huvudsak ränteintäkter och övriga finansiella intäkter. Dessa resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktieföretag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt / Aktuell skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 6.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 20 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 20 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Inventarier

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

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

Utdelning

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Övergång till RFR 2

Bolaget har tidigare år tillämpat Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från och med 1 januari 2022 upprättar bolaget sin årsredovisning enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att bolaget tillämpar samtliga av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021. Övergången till RFR 2 redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången International Financial Reporting Standards" tillämpas med hänsyn till möjliga undantag inom RFR 2.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna på bolagets resultaträkning och balansräkning vid övergången till RFR 2. Övergången bedöms inte ha någon väsentlig effekt på bolagets rapport över kassaflöden.

Det som påverkar redovisningen är:

- a) Ändrade principer för fastigheter
- b) Uppskjuten skatt på ovanstående effekter

Not 3 Resultaträkning

Resultaträkning samt Rapport över totalresultatet SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-01-01 - 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter		93 339 659		93 339 659
Övriga rörelseintäkter		1 144 296		1 144 296
Drift- och underhållskostnader		- 22 186 790		- 22 186 790
Fastighetsskatt		- 6 830 000		- 6 830 000
Tomträttsavgälder/arrenden		- 4 900 000		- 4 900 000
Uthyrning och fastighetsadministration		- 1 243 555		- 1 243 555
Driftöverskott före avskrivningar		59 323 610	0	59 323 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	- 35 133 063	16 906 577	- 18 226 486
Rörelseresultat		24 190 547	16 906 577	41 097 124
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter		15 570		15 570
Finansiella kostnader		- 16 610 833		- 1 610 833
Summa resultat från finansiella poster		- 16 595 263	0	- 16 595 263
Resultat efter finansiella poster		7 595 284	16 906 577	24 501 861
Bokslutsdispositioner		- 11 055 661		- 11 055 661
Resultat före skatt		- 3 460 377	16 906 577	13 446 200
Uppskjuten skatt	B	- 2 688 057	- 3 482 755	- 6 170 812
Årets resultat		- 6 148 434	13 423 822	7 275 388

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat då bolaget inte har några poster att redovisa i Övrigt totalresultat.

Not 4 Balansräkning 1

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	845 997 349	185 826 110	1 031 823 459
Uppskjuten skattefordran	B	8 134 518	- 8 134 518	0
Summa anläggningstillgångar		854 131 867	177 691 592	1 031 823 459
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		279 483		279 483
Fordringar hos koncernföretag		33 799 559		33 799 559
Övriga fordringar		1 227 270		1 227 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 950 147		9 950 147
Summa omsättningstillgångar		45 256 459	0	45 256 459
SUMMA TILLGÅNGAR		899 388 326	177 691 592	1 077 079 918

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		100 000		100 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		551 477	147 545 932	148 097 409
Summa eget kapital		651 477	147 545 932	148 197 409
Obeskattade reserver		6 987 063		6 987 063
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	0	30 145 660	30 145 660
Summa avsättningar		0	30 145 660	30 145 660
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		826 250 750		826 250 750
Skulder till koncernföretag		25 000 000		25 000 000
Summa långfristiga skulder		851 250 750	0	851 250 750
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		12 927 000		12 927 000
Leverantörsskulder		4 263 947		4 263 947
Skulder till koncernföretag		3 563		3 563
Övriga skulder		8 732 324		8 732 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 572 202		14 572 202
Summa kortfristiga skulder		40 499 036	0	40 499 036
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		899 388 326	177 691 592	1 077 079 918

Not 5 Balansräkning 2

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	835 689 079	202 732 687	1 038 421 766
Uppskjuten skattefordran	B	5 446 462	- 5 446 462	0
Summa anläggningstillgångar		841 135 541	197 286 225	1 038 421 766
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2 992 428		2 992 428
Fordringar hos koncernföretag		39 493 028		39 493 028
Övriga fordringar		3 563 353		3 563 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 074 513		8 074 513
Summa omsättningstillgångar		54 123 322	0	54 123 322
SUMMA TILLGÅNGAR		895 258 863	197 286 225	1 092 545 088

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		100 000		100 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		403 043	160 969 753	161 372 796
Summa eget kapital		503 043	160 969 753	161 472 796
Obeskattade reserver		9 806 029		9 806 029
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	0	36 316 472	36 316 472
Summa avsättningar		0	36 316 472	36 316 472
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		826 250 750		826 250 750
Skulder till koncernföretag		25 000 000		25 000 000
Summa långfristiga skulder		851 250 750	0	851 250 750
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		8 215 126		8 215 126
Skulder till koncernföretag		591 254		591 254
Aktuella skatteskulder		569 174		569 174
Övriga skulder		7 938 813		7 938 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 384 674		16 384 674
Summa kortfristiga skulder		33 699 041	0	33 699 041
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		895 258 863	197 286 225	1 092 545 088

Not A

Tidigare har fastigheter delats upp på komponenter och avskrivning har skett på basis av respektive komponentens nyttjandeperiod. I samband med övergången kommer avskrivningarna räknas om och avskrivningar beräknas som en årlig fast procent av fastighetens värde under dess förväntade nyttjandeperiod.

Not B

Då det redovisningsmässiga värdet på fastigheten ändras i samband med övergången kommer skillnaden mot det skattemässiga restvärdet på fastigheterna ändras och därmed även den uppskjutna skatten.

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	71 989	77 431
Avtalade hyresintäkter år 2-5	115 906	116 544
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	4 054	1 096
	191 949	195 071

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräknings med fast procentsats.

Not 7 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	4 900	4 900
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2-5	19 600	19 600
Avtalade tomträttsavgälder senare än år 5	176 414	181 314
	200 914	205 814

Not 8 Personal och styrelse

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

Not 9 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktieföretag.

Not 10 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	10 488	10 225
Byggnadsinventarier	11 785	7 880
Markanläggningar	121	121
Markinventarier	14	0
	22 408	18 226

Not 11 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	49	0
Ränteintäkter externt	59	16
	109	16

Not 12 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	1 578	5 788
Räntekostnader externt	15 112	9 822
Övriga finansiella kostnader	1 083	1 000
	17 773	16 611

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-326	-2 819
Lämnade koncernbidrag	-9 670	-8 237
	-9 996	-11 056

Not 14 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 456	-6 171
Totalt redovisad skatt	-3 456	-6 171

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 355		13 446
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-897	20,60	-2 770
Skatteeffekt ej avdragsilla kostnader	39,91	-1 738	25,29	-3 401
Skatteeffekt från underskott föregående år	18,85	-821	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	79,36	-3 456	45,89	-6 171

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 272 033	1 247 208
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	18 471	24 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 290 504	1 272 033
Ingående avskrivningar	-233 611	-215 385
Årets avskrivningar	-22 408	-18 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 019	-233 611
Utgående redovisat värde	1 034 485	1 038 422
Uppgifter om verkligt värde		
Redovisat värde	1 034 485	1 038 422
Verkligt värde	1 621 241	1 750 000
Bokfört värde byggnader	947 247	941 360
Bokfört värde mark och markanläggningar	1 571	1 692
	948 817	943 051
Bokfört värde byggnads och markinventarier	34 226	34 462
Pågående investeringar	51 442	60 909
	85 668	95 371

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	10 132	9 806
	10 132	9 806

Not 17 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	39 772	36 316
	39 772	36 316
Ingående balans	36 316	30 146
Förändring mot resultaträkningen	3 456	6 171
	39 772	36 316

Not 18 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år efter balansdagen	12 196	591
Mellan ett till fem år efter balansdagen	826 128	851 251
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	24 032	33 108
	862 356	884 950

Skulder till kreditinstitut avser långfristig säkerställd finansiering mot extern part. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Kungsleden AB eller dess dotterbolag.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk – risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk – risken för att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk – risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 4 067 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	813 324	826 842
Skulder till koncernföretag	25 000	25 000
	838 324	851 842

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 218	13 019
Upplupna förvaltningskostnader	550	0
Övriga upplupna kostnader	1 401	3 365
	13 170	16 385

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	22 408	18 226
	22 408	18 226

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	775 620	775 620
	775 620	775 620

Bolagets egna aktier är pantsatta för koncernföretags räkning.

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en ändring av bolagsordningen genomförts, vilken innebär att styrelsen nu består av en ledamot och en suppleant. Styrelsen har valt att inte utse någon VD.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Sven Stork

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493851988

Dokument

940344 Kungsleden Kista 1 AB 220101-221231 ver 5
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-05-31 14:21:00 CEST (+0200) av Maria Hammo (MH)
Färdigställt 2023-05-31 15:21:48 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hammo (MH)
Castellum AB
maria.hammo@castellum.se
+46721518399

Signerande parter

Sven Stork (SS)
Personnummer 6708041170
sven.stork@castellum.se
+46850305206



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"
Signerade 2023-05-31 14:47:33 CEST (+0200)

Camilla Norell (CN)
Personnummer 197206080561
camilla.norell@se.ey.com
+46725399770



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2023-05-31 15:21:48 CEST (+0200)

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>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden Kista 1 AB, org.nr 556755-8258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsleden Kista 1 AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Kista 1 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 Kungsleden Kista 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kungsleden Kista 1 AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Kista 1 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023071430700

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-31 13:26:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: FQZVH-VX50M-HZB5D-IV0BV-1CMHJ-DPQDB