

Årsredovisning och koncernredovisning Kongahälla Holding AB

Org.nr 559126-1903

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 21 mars 2024
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 26 mars 2024



Håkan Olsson

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kongahälla Holding AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Rapport över finansiell ställning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar för koncernen	
Noter	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	30
Balansräkning	31
Rapport över förändringar i eget kapital	32
Kassaflödesanalys	33
Tilläggsupplysningar	
Noter	34

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Kongahälla Holding AB är moderbolag i en koncern med det fastighetsägande dotterbolaget Kongahälla Shopping AB och det servicegivande Kongahälla Drift AB. Bolagen driver tillsammans köpcentret Kongahälla Center i Kungälv.

I mars 2019 öppnade Kongahälla Center, som innehåller lokaler för handel, kontor, vård och omsorg samt kontor. Centret har en total uthyrbar yta på ca 40.300 m² varav ca 2 745 m² var outhyrda vid årets utgång.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Finansiering och likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 79 MSEK (84 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 39 TSEK (41 TSEK).

Investeringar

Under året har koncernen investerat i fastigheter med 48 MSEK (18 MSEK).

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2023 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 100.000 aktier med ett röstvärde på en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt (TSEK)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning</i>				
Hyses- och serviceintäkter	140 841	137 553	113 772	111 894
Fastigheternas driftsnetto	92 158	85 069	72 819	66 289
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-176 175	24 835	0	-10 000
Resultat före skatt	-142 844	66 712	39 605	22 618
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	1 862 559	2 008 790	1 941 984	1 887 066
Verklig värde fastigheter	1 761 625	1 890 000	1 848 046	1 819 942
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	93	92	89	88
Soliditet %	43	46	45	43
Direktavkastning %	5,0	4,7	4,0	3,5
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 378	52 645	52 098	28 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 580	-18 250	-28 673	-24 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 900	-9 900	10 100	-9 900

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

Anställda

Koncernen har vid utgången av räkenskapsåret sex anställda. Inga anställda finns i moderbolaget.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang. Fastigheten i Kongahälla Shopping är miljöcertifierad.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer. I och med detta hanteras de risker som finns för koncernen såsom traditonella omvärldsrisker rörande framför allt hyresmarknaden och kredit-/räntemarknaderna. För att maximera verksamhetens avkastning är ett strategiskt mål att ständigt kompetensutveckla medarbetare.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	618 075 360
Årets resultat	29 998 750
	648 074 110

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	30 000 000
i ny räkning överföres	618 074 110
	648 074 110

Styrelsens yttrande:

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Resultaträkning koncern

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyses-och serviceintäkter	4	140 841 302	137 552 893
Övriga rörelseintäkter		3 970 656	0
Bruttoresultat		144 811 958	137 552 893
Driftskostnader	5	-52 654 425	-51 066 533
Bruttoresultat		92 157 533	86 486 360
Centrala administrationskostnader	5, 6	-12 033 658	-15 670 971
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-176 175 502	24 834 834
Rörelseresultat		-96 051 627	95 650 223
Finansiella intäkter		9 446 170	336 859
Finansiella kostnader	7	-56 238 882	-29 275 383
Resultat före skatt		-142 844 339	66 711 699
Inkomstskatt	8	24 055 131	-15 142 387
Årets resultat		-118 789 208	51 569 312
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-118 789 208	51 569 312
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 761 624 800	1 890 000 000
Maskiner och inventarier	10	6 501 148	5 694 421
		1 768 125 948	1 895 694 421
Summa anläggningstillgångar		1 768 125 948	1 895 694 421
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		706 633	1 571 767
Övriga fordringar		2 677 368	1 262 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 452 258	26 563 782
		15 836 259	29 397 636
<i>Likvida medel</i>		78 596 358	83 698 474
Summa omsättningstillgångar		94 432 617	113 096 110
SUMMA TILLGÅNGAR		1 862 558 565	2 008 790 531

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		520 000 000	520 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		278 875 689	397 664 893
Summa eget kapital		798 975 689	917 764 893
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	62 605 178	86 660 309
		62 605 178	86 660 309
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	11, 12	935 550 000	945 450 000
		935 550 000	945 450 000
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12	9 900 000	9 900 000
Leverantörsskulder		4 310 438	5 366 614
Aktuella skatteskulder		18 166 268	14 801 234
Övriga skulder		2 060 479	2 434 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	30 990 513	26 413 458
		65 427 698	58 915 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 862 558 565	2 008 790 531

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i noterna 14 och 17.

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående balans 2022-01-01	100 000	520 000 000	346 095 581	866 195 581	0	866 195 581
Årets resultat	0	0	51 569 312	51 569 312	0	51 569 312
Utgående balans 2022-12-31	100 000	520 000 000	397 664 893	917 764 893	0	917 764 893
Årets resultat	0	0	-118 789 204	-118 789 204	0	-118 789 204
Utgående balans 2023-12-31	100 000	520 000 000	278 875 689	798 975 689	0	798 975 689

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-96 051 627	95 650 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		1 973 116	1 417 147
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		176 175 502	-24 834 834
		82 096 991	72 232 536
Erhållen ränta		9 446 170	336 859
Betald ränta		-56 238 882	-29 275 383
Betald skatt		3 365 034	3 486 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 669 313	46 780 535
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		13 561 377	-642 618
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		3 147 335	6 507 338
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		55 378 025	52 645 255
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50 580 141	-18 249 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 580 141	-18 249 810
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-9 900 000	-9 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 900 000	-9 900 000
Årets kassaflöde		-5 102 116	24 495 445
Likvida medel vid årets början		83 698 474	59 203 029
Likvida medel vid årets slut		78 596 358	83 698 474
Varav spärrade medel		0	0

Noter

Not 1 Företagsinformation

Kongahälla Holding AB är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som äger och driver Kongahälla Center i Kungälv. Fastigheten Handelsboden 1 ägs av dotterbolaget Kongahälla Shopping AB. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Fastigheten består av en total uthyrningsyta om ca 40.300 kvm.

De finansiella rapporterna avser Bolaget och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet i mars 2024 och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Bolaget har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU) per den 31 december 2023. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Segmentrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del som tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Någon uppdelning av verksamheten i olika segment görs inte utan hela koncernens verksamhet ses som ett segment. Indelningen speglar koncernens interna organisation och rapportsystem.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag under Kongahällas innehavstid.

2.2.1.2 Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.6.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:
Inventarier

Antal år
5-10 år

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererande enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

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. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod har påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tar bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

2.2.6.1 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsänamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet.

2.2.6.2 Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Då ingen enskild hyresgäst står för mer än 10% av koncernens hyresintäkter och hyror erläggs i förskott bedöms kundkreditrisken som försumbar.

Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Periodisering beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

2.2.7.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande 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 för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.7.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

2.2.8 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. Ersättning vid uppsägning utgår enligt lag.

2.2.9 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.9.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

2.2.10 Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas enligt IFRS16. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. I hyresintäkter ingår, förutom sedvanlig hyra inklusive index, även tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatt. Förskottbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyressrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Elstöd

Erhållet elstöd redovisas som övrig rörelseintäkt. Elstöd som återbetalas till hyresgäster har redovisats som en minskning av hyresintäkter.

Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas.

Serviceintäkter

Serviceintäkter redovisas enligt IFRS15. Serviceintäkter redovisas i den period de avser på samma sätt som hyresintäkter. De består av all annan tilläggsdebitering såsom värme, vatten kyla, sopor, snöröjning m m. Serviceintäkter redovisas i den period servicen utförs och levereras till hyresgästen. Vid avstämning av utdebiterade serviceintäkter redovisas odebiterade intäkter som upplupna intäkter och fördebiterade i serviceintäkter som förskottbetalda intäkter

Finansiella intäkter

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

2.2.11 Inkomstskatt

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 och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.11 Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.3.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.3.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.3.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

2.3.7 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Bolaget har för närvarande inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Bolaget har för närvarande inga derivat.

Not 3 Förvärv av dotterbolag

2023

Inga förvärv har gjorts under 2023.

2022

Inga förvärv har gjorts under 2022.

Not 4 Intäkter

Hyresintäkter

	2023	2022
Hyres- och serviceintäkter	144 486 031	139 747 014
Periodisering av hyresrabatter mm.	-3 644 729	-2 194 121
Summa	140 841 302	137 552 893

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimiinsbetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	151 679 016	140 476 959
2 - 5 år	427 388 092	296 780 350
Mer än 5 år	135 025 325	195 287 990
Summa	714 092 433	632 545 299

Övriga rörelseintäkter

I Övriga rörelseintäkter ingår statligt elstöd med 3 970 tkr (0 tkr).

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023	2022
Driftskostnader	52 654 425	51 066 533
Centrala administrationskostnader	10 060 542	15 670 971
Summa	62 714 967	66 737 504

	2023	2022
Driftskostnader		
Mediakostnader	12 984 919	19 065 096
Fastighetsskatt	9 040 000	9 040 000
Övriga fastighetskostnader	30 329 506	22 961 437
Summa	52 354 425	51 066 533

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Centrala administrationskostnader	2023	2022
Personalkostnader	6 992 849	7 586 795
Avskrivningar	1 973 116	1 417 147
Övriga centrala kostnader*	1 094 577	6 667 029
Summa	10 060 542	15 670 971

*) Här ingår ersättning till revisorer.

Ersättning till revisorer	2023	2022
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	485 000	350 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	485 000	350 000

Not 6 Löner och ersättningar till anställda

	2023	2022
Lön	6 355 437	5 458 908
Pensionskostnad avgiftsbestämda pensionsplaner	355 585	334 777
Andra sociala kostnader	1 981 827	1 735 031
Summa	8 692 849	7 528 716

Medelfantal anställda under året:	2023	2022
Kungälv	8	6
Varav kvinnor	3	2
Summa	8	6

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2023	2022
Antal styrelseledamöter per balansdagen	4	4
Varav män %	75%	75%
VD och andra ledande befattningshavare	1	1
Varav män %	100%	100%
Summa	4	4

Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)
Styrelse och verkställande direktör	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Övriga anställda	6 355 437 (0)	2 337 412 (355 585)	5 458 908 (0)	2 069 808 (334 777)
Koncernen	6 355 437 (0)	2 337 412 (355 585)	5 458 908 (0)	2 069 808 (334 777)

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter samt verkställande direktör utgår inget arvode.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter för lån och fordringar	9 446 170	336 859
Summa	9 446 170	336 859

Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader redovisade till upplupet anskaffningsvärde	53 564 555	26 601 056
Övriga finansiella kostnader	2 674 327	2 674 327
Summa	56 238 882	29 275 383

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är:

	2023	2022
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	24 055 131	-15 142 387
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	24 055 131	-15 142 387

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-142 844 339	66 711 699
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%):	29 425 934	-13 742 610
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1 062	144
Ej avdragsgilla kostnader	-2 461	-22 436
Temporära skillnader avseende byggnader	0	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	0
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	0	-620
Effekt av ränteavdragsbegränsningar	-3 238 861	-1 376 865
Ej aktiverade underskottsavdrag	-2 130 543	0
Total skattekostnad	24 055 131	-15 142 387

Effektiv skattesats E/T **22,7%**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde		-66 185 666	0	-89 925 618
<i>Övriga temporära skillnader:</i>			0	
Obeskattade reservers andel			0	0
Avsättningar			0	0
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde			0	0
Aktiverade underskottsavdrag	3 580 488		3 265 309	0
Övrigt			0	0
Summa	3 580 488	-66 185 666	3 265 309	-89 925 618

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:</i>		
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjutna skatteskulder	-62 605 178	-86 660 309
Summa	-62 605 178	-86 660 309

<i>Avstämning av uppskjutna skatter</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	-86 660 309	-71 517 922
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	24 055 131	-15 142 387
Utgående balans	-62 605 178	-86 660 309

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 890 000 000	1 848 046 711
Rörelseförvärv	0	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	47 800 302	17 118 455
Orealiserade värdeförändringar	-176 175 502	24 834 834
Verkligt värde vid årets slut	1 761 624 800	1 890 000 000
Avgår förvaltningsfastighet som innehas för försäljning*	0	0
Verkligt värde i balansräkning	1 761 624 800	1 890 000 000

Pågående projekt ingående i ovan

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	302 824	0
Inköp	1 321 976	302 824
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 624 800	302 824

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Bolaget värderar fastigheten värderats externt. Det värderingsinstitut som har anlåtats är Cushman & Wakefield.

Bolaget har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10-årig kalkylperiod använts. Då Bolaget innehar långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande 3 år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt och ligger i intervallet till 6 till 8 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2023 uppgick värderingen av koncernens fastighet till 1.760.000 Tkr. I detta har avdragits uppskattade kvarvarande kostnader för färdigställande till den nivå som värderingen baserats på.

Värderingsantaganden samt påverkan på värdering

Värdetidpunkt	31:e december 2023	
Inflationsantagande, %	2%	
Kalkylperiod, år	12	
Direktavkastning, %	5-6	+/- 0,5% påverkar värdet med +74 mkr resp -88 mkr
Kalkylränta, %	6-8	+/- 0,5% påverkar värdet med -64 mkr resp +67 mkr
Långsiktig vakans, %	2-4	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

Not 10 Maskiner och inventarier

2023-12-31 **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	10 515 832	9 186 127
Årets anskaffningar	2 779 843	992 690
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	337 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 295 675	10 515 832
Ingående avskrivningar	-4 821 411	-3 205 916
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-198 348
Årets avskrivningar	-1 973 116	-1 417 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 794 527	-4 821 411
Utgående redovisat värde	6 501 148	5 694 421

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

				2023-12-31
	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	945 450 000	945 450 000	0
Summa	0	945 450 000	945 450 000	0

				2022-12-31
	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	955 350 000	955 350 000	0
Summa	0	955 350 000	955 350 000	0

Koncernen har för närvarande inga finansiella instrument värderade till verkligt värde.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns i huvudsak i Sverige, det är också SEK som är funktionell valuta.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för koncernen.

Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Avseende våra banktillgodahavanden är dessa placerade i "bank" på räntebärande bankkonto.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Refinansieringsrisk, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom Bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Förväntat kassaflöde 2023	
				Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	9 900 000	935 550 000	0	0	945 450 000
Leverantörsskulder	4 310 438	0	0	0	4 310 438
Övriga skulder	20 226 747	0	0	0	20 226 747
Summa	34 437 185	935 550 000	0	0	969 987 185

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Förväntat kassaflöde 2022	
				Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	9 900 000	9 900 000	935 550 000	0	955 350 000
Leverantörsskulder	5 366 614	0	0	0	5 366 614
Övriga skulder	17 235 257	0	0	0	17 235 257
Summa	32 501 871	9 900 000	935 550 000	0	977 951 871

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar amorteringar.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 12 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga</i>		
Onoterad kreditfacilitet	935 550 000	945 450 000
Summa långfristiga skulder	935 550 000	945 450 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Onoterad kreditfacilitet	9 900 000	9 900 000
Summa kortfristiga skulder	9 900 000	9 900 000
Lånebelopp	945 450 000	955 350 000

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2023-12-31	2022-12-31
2023	0	9 900 000
2024	9 900 000	9 900 000
2025	935 550 000	935 550 000
2026 eller senare	0	0
Summa långfristiga skulder	945 450 000	955 350 000

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2023

	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	9 900 000	5,1%
1-2 år	935 650 000	5,1%
2-3 år	0	
3-4 år	0	
4-5 år	0	
5-6 år	0	
> 6 år	0	
Summa	945 550 000	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	7 032 966	20 590 421
Förutbetalda lånekostnader	4 613 885	5 308 299
Förutbetalda försäkringspremier	335 379	304 872
Övriga förutbetalda kostnader	470 028	360 190
Summa	12 452 258	26 563 782

Not 14 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Koncernmässigt värde av pantsatta dotterbolagsaktier	700 756 602	819 602 858
Fastighetsinteckningar	990 000 000	990 000 000
Summa	1 690 756 602	1 809 602 858

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	268 352	397 367
Upplupna sociala avgifter	84 303	131 964
Upplupna räntekostnader	13 276 482	8 329 778
Övriga upplupna kostnader	2 823 681	3 430 165
Förutbetalda hyresintäkter	14 537 695	14 124 184
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Summa	30 990 513	26 413 458

Not 16 Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Antal aktier</i>		
Ingående balans	100 000	100 000
Utgående balans	100 000	100 000

Utdelning

Bolaget har inte lämnat någon utdelning.

Egna aktier

Bolaget har inga egna aktier.

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

<u>Namn</u>	<u>Relation</u>	<u>% av andelar</u>
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Adapta Fastigheter AB med dotterbolag	Aktieägare	50%
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	Aktieägare	50%

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

Försäljning till och förvärv från närstående parter	Adapta Fastigheter AB	
	2023	2022
Inköp från närstående parter	5 166 000	5 545 002

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	5	0	0
Centrala administrationskostnader	6,7,8	-1 250	-2 050
Rörelseresultat		-1 250	-2 050
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	30 000 000	0
Resultat efter finansiella poster		29 998 750	-2 050
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		0	0
Resultat före skatt		29 998 750	-2 050
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		29 998 750	-2 050

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderföretagets balansräkning			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	623 177 320	623 177 320
		623 177 320	623 177 320
Summa anläggningstillgångar		623 177 320	623 177 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		30 007 322	7 322
		30 007 322	7 322
<i>Kassa och bank</i>		39 468	40 718
Summa omsättningstillgångar		30 046 790	48 040
SUMMA TILLGÅNGAR		653 224 110	623 225 360
	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier)		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		618 075 360	618 077 410
Årets resultat		29 998 750	-2 050
		648 174 110	618 175 360
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 050 000	5 050 000
		5 050 000	5 050 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		653 224 110	623 225 360

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	100 000	618 077 410	618 177 410
Transaktioner med ägare:	0		
Årets resultat		-2 050	-2 050
Utgående balans 2022-12-31	100 000	618 075 360	618 175 360
Transaktioner med ägare:			
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0
Årets resultat	0	29 998 750	29 998 750
Utgående balans 2023-12-31	100 000	648 074 110	648 174 110

Moderföretagets kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 250	-2 050
Anteiperad utdelning	30 000 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 998 750	-2 050
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-30 000 000	0
Förändring av rörelseskulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 250	-2 050
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	0	0
Aktieägartillskott till dotterbolag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Erhållet koncernbidrag	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-1 250	-2 050
Likvida medel vid årets början	40 718	42 768
Kursdifferens i likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets slut	39 468	40 718
Varav spärrade medel	0	0

Not 1 Företagsinformation

Kongahälla Holding AB är ett aktieföretag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av fastigheten Handelsboden 1 i Kungälv. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

De finansiella rapporterna har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet i mars 2024 och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument som är värderade till verkliga värden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om de redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

2.3 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

Not 3 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Bolaget har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå, se not 12 i koncernen.

Not 4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande: (se även not 2.3 i koncerndelen).

4.1 Beräkning av verkligt värde

4.1.1 Finansiella instrument

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Per 31:e december 2023 har bolaget inga finansiella instrument vilka bedöms skall verkligt värde värderas.

4.1.2 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

4.1.3 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

4.1.4 Verkligt värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterföretag har bolaget använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

Not 5 Fördelning av nettoomsättning

Bolaget bedriver ingen försäljning då all omsättning sker i koncernbolag.

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Centrala administrationskostnader	2023	2022
Övriga administrationskostnader	-1 250	-2 050
	-1 250	-2 050

Not 7 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

Moderbolaget har inga anställda.

Not 8 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer för koncernens bolag belastas annat bolag i koncernen.

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är:

	2023	2022
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	0	0

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	29 998 750	-2 050
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%):	-6 179 742	422
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	6 180 000	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	0
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-258	-422
Effekt av ändring i skattesats	0	0
Redovisad skatt	0	0

Not 10 Aktier i dotterföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	628 177 320	628 177 320
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 177 320	628 177 320
Ingående nedskrivningar	-5 000 000	-5 000 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 000 000	-5 000 000
Utgående redovisat värde	623 177 320	623 177 320

Namn	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kongahälla Shopping AB, 556809-6324	Göteborg	100%	100%	50 000	623 127 320
Kongahälla Drift AB, 559196-2401	Göteborg	100%	100%	50 000	50 000
					623 177 320

Not 11 Förvärv av dotterbolag

Inga förvärv eller tillskott har skett 2023 eller 2022.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktselser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Aktier i dotterföretag	623 127 320	623 127 320
Summa	623 127 320	623 127 320

Eventalförpliktselser

Inga Inga

Not 13 Redovisning enligt IFRS

Dessa finansiella rapporter för moderbolaget är de fjärde som upprättats med tillämpning av RFR 2.

Effekter på resultat och ställning

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avse i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den dag som framgår av den digitala signeringen

Anders Grehag
Ordförande

Per Thörnqvist

Charlotta Hahn

Håkan Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Ernst & Young AB

Daniel Åkeborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen 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."

HÅKAN OLSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19571105xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-03-18 10:20:58 UTC



Anna Charlotta Bergman Hahn

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19851024xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-03-18 10:24:11 UTC



PER THÖRNQVIST

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19540506xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-03-18 11:59:22 UTC



ANDERS GREHAG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19520822xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-03-18 15:47:50 UTC



Jan Daniel Åkeborg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19741228xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 20:10:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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>



Building a better
working world

2024040900102

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kongahälla Holding AB, org.nr 559126-1903

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kongahälla Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kongahälla Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Penneo dokumentnyckel: 1808E-UHK2D-LWXHE-P6G8D-087W8-7X3XW



Building a better
working world

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad datum enligt elektronisk signering

Ernst & Young AB

Daniel Åkeborg
Auktoriserad revisor

2024090900403

Penneo dokumentnyckel: 1808E-UHK2D-LWXHE-P6G8D-087W8-7X3XW

202409090404

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."

Jan Daniel Åkeborg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19741228xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 20:10:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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: 1808E-UHK2D-LWXHE-P6G8D-087W8-7X3XW