

Årsredovisning
för
Klara Strand Property AB

556912-1709

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klara Strand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 29 juli 2022



Nina Tour

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2022080116944

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021.

Styrelsen för Klara Strand Property AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	19

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till M&G European Property Holding Company S.ä.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property Finance Company S.ä.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Klara Strand Property AB äger och förvaltar fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetsjänster till bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sverige har haft mycket begränsade Covid-19-"lockdowns" vilket resulterat i mindre effekt på ekonomin som helhet jämfört med andra europeiska länder. Covid-19 har inte haft någon större inverkan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget verkar på kontorsfastighetsmarknaden som har fått rekommendationer från den svenska regeringen att minska personalstyrkan på plats, vakansnivåerna har ökat något men ingen större påverkan på kontorsmarknaden som helhet. Bolaget har sett en ökning av eftersläpande hyror främst på grund av hyresgästen Kapitel 8 Kakor AB, en konferenscenterhyresgäst som tvingades lägga ner sin verksamhet under en tid under pandemin. Något anståndsbeslut har inte tecknats med denna hyresgäst då vi avvaktar slutgiltigt beslut gällande statliga bidrag som hyresgästen förväntas få för att täcka fasta kostnader inklusive hyresbetalningar.

Bolagets räkenskapsår började 1 januari och slutade 31 december. Jämförelsesiffrorna för föregående räkenskapsår avser perioden 1 augusti 2020 till 31 december 2020.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 263 mkr, lån från kreditinstitut med 770 mkr samt eget kapital med 120 mkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020 (5 mån)	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	127 432	63 524	140 548	145 955
Driftnetto	78 187	42 836	98 495	79 831
Resultat efter finansiella poster	14 544	14 454	29 966	16 448
Balansomslutning	1 219 792	1 243 058	1 241 616	1 221 228
Eget kapital	119 855	113 268	126 666	111 406

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	113 218
Årets resultat, tkr	6 587
	<hr/>
	119 805

disponeras så att

till aktieägare utdelas	30 907
i ny räkning överföres, tkr	88 898
	<hr/>
	119 805

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2022080116945

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 aug. 2020 – 31 dec. 2020
Hysesintäkter	5,6	127 432	63 524
Direkta fastighetskostnader	7,8	-49 245	-20 688
Driftnetto		78 187	42 836
Avskrivningar		-38 686	-17 930
Rörelseresultat		39 501	24 906
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-24 957	-10 452
Summa resultat från finansiella poster		-24 957	-10 452
Resultat efter finansiella poster		14 544	14 454
Resultat före skatt		14 544	14 454
Skatt på årets resultat	10	-7 957	-5 686
Årets resultat		6 587	8 768

Övrigt totalresultat

Tkr	1 jan 2021 – 31 dec. 2021	1 aug. 2020 – 31 dec. 2020
Årets resultat	6 587	8 768
Årets övrigt totalresultat	0	0
Årets summa totalresultat	6 587	8 768

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 075 311	1 111 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten finansieringskostnad	12	0	2 510
Summa anläggningstillgångar		1 075 311	1 113 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13,16	771	5 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,16	12 384	12 300
		13 155	18 213
Kassa och bank	16,20	131 326	111 275
Summa omsättningstillgångar		144 481	129 488
SUMMA TILLGÅNGAR		1 219 792	1 243 058

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2022080116946

Balansräkning			
Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		113 218	104 450
Årets resultat		6 587	8 768
		<u>119 805</u>	<u>113 218</u>
Summa eget kapital		119 855	113 268
Obeskattade reserver	17	21 010	21 010
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16,18	263 366	263 366
Skulder till kreditinstitut	16,18	770 000	770 000
Summa långfristiga skulder		1 033 366	1 033 366
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	882	3 709
Skulder till koncernföretag		3 494	24 827
Aktuella skatteskulder		371	14 444
Övriga kortfristiga skulder	16	2 780	3 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,19	38 034	28 914
Summa kortfristiga skulder		45 561	75 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 219 792	1 243 058

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
2018-08-01	50	103 262	103 312
Årets resultat	0	8 094	8 094
Utgående eget kapital	50	111 356	111 406
2019-07-31			
Ingående eget kapital			
2019-08-01	50	111 356	111 406
Årets resultat	0	15 260	15 260
Utgående eget kapital	50	126 616	126 666
2020-07-31			
Ingående eget kapital			
2020-08-01	50	126 616	126 666
Utdelat till aktieägaren		-22 166	-22 166
Årets resultat	0	8 768	8 768
Utgående eget kapital	50	113 218	113 268
2020-12-31			
Ingående eget kapital			
2021-01-01	50	113 218	113 268
Årets resultat	0	6 587	6 587
Utgående eget kapital	50	119 805	119 855
2021-12-31			

Aktiekapitalet var 2021-12-31 fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 aug. 2020 - 31 dec. 2020
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		39 501	24 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		38 686	17 930
Erlagd ränta		-24 957	-10 452
Betald inkomstskatt		-22 030	-12 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		31 200	19 828
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		5 058	-1 197
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-2 827	3 062
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-12 953	-3 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 478	18 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i förvaltningsfastigheter		-2 937	-11 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 937	-11 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		2 510	1 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 510	1 245
Årets kassaflöde		20 051	8 170
Likvida medel i början av året		111 275	103 105
Likvida medel vid årets slut		131 326	111 275

2022080116947

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn Klara Strand Property AB

Org nummer: 556912-1709

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Blekholmen 1.

Bolaget har ingått i koncernen sedan 01/19/2017.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Standvägen 7A, 114 56 STOCKHOLM

Årsredovisningen för det bolag som upprättar koncernbokslut i vilket Klara Strand Property AB är en del av finns att tillgå på moderbolagets registrerade adress, 16 boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Koncernförhållanden

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till

M&G European Property Holding Company S.à.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property

Finance Company S.à.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är

M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Klara Strand Property AB äger och förvaltar

fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetstjänster till bolaget.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till M&G European Property Holding Company som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, värdering av fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Bolaget genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en kassaflödesmall på fastigheten. Förvaltningsfastigheten värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, samt genom att bedöma hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drifts- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

En gång per år låter M&GRE European Property Fund SICAV-FIS genomföra en extern värdering av koncernens totala fastighetsbestånd. Denna externa värdering utfördes av CBRE Ltd. Per 31 december 2021.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 2 680 mkr (2 640 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värderingshierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde"

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	Antal år
Hyresgästpassningar	100 år
	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

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. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leaselagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Klara Strand Property AB

Org.nr 556912-1709

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 5 Hyresintäkter

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Hyresintäkter	126 528	64 118
Periodisering av hyresrabatter mm.	904	-594
Summa intäkter	127 432	63 524

Not 6	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Mindre än 1 år		119 568	119 840
Mellan 1 - 5 år		185 953	236 812
Mer än 5 år		0	8 417
		305 521	365 069

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Drift	28 267	11 878
Underhåll	3 911	1 554
Fastighetsskatt	17 067	7 256
Summa direkta fastighetskostnader	49 245	20 688

Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	206	150
Skatterådgivning	36	142
Summa revisionskostnader	242	292

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Räntekostnader, övriga	11 835	5 054
Räntekostnader, koncernföretag	9 241	3 863
Avskrivning finansieringskostnader och räntesäkring	3 881	1 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-24 957	-10 452

Not 10 Inkomstskatt

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Aktuell skatt	10 659	3 925
Justeringar avseende tidigare år	-2 702	1 761
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	0	0
Summa redovisad skatt	-7 957	-5 686

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 aug. 2020- 31 dec. 2020
Resultat före skatt	14 544	14 454
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-2 996	-3 093
Ej avdragsgilla kostnader	-1 911	-857
Skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	-5 752	25
Omvärdering temporära skillnader	0	0
Justering avseende tidigare år	2 702	-1 761
Summa redovisad skatt	-7 957	-5 686

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 54,7 procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2022080116950

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Den 7 juli 2013 förvärvade bolaget fastigheten Stockholm Blekholmen 1 för tkr 1 059 419.

Byggnad	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245 840	1 234 590
Inköp	2 937	11 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 248 777	1 245 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 244	-166 660
Årets avskrivning	-35 455	-16 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 699	-183 244
Utgående redovisat värde	1 030 078	1 062 596
Byggnadsinventarier	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 168	-14 822
Årets avskrivning	-3 231	-1 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 399	-16 168
Utgående redovisat värde	45 233	48 464
Summa förvaltningsfastigheter	1 075 311	1 111 060

Upplysning om värde på förvaltningsfastigheter

Värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 2 680 Msek enligt IFRS. Fastigheten har värderats genom diskontering av framtida kassaflöden

CS
10
F

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Not 12		
Finansiella anläggningstillgångar		
	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Uppskjuten finansieringskostnad		
Ingående anskaffningsvärden	2 510	3 755
Avgående fordringar	-2 510	-1 245
Utgående ackumulerade värden	0	2 510

Not 13		
Kortfristiga fordringar		
	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Kundfordringar	771	5 913
Summa	771	5 913

Not 14		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Förutbetalda kostnader	632	633
Förutbetald tomträttsavgäld	6 516	6 454
Periodiserade hyresrabatter	5 236	5 213
Summa	12 384	12 300

Not 15		31 dec. 2021
Förslag till vinstdisposition		

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	113 218
Årets resultat, tkr	6 587
	119 805

disponeras så att

till aktieägare utdelas	30 907
i ny räkning överföres, tkr	88 898
	119 805

Not 16 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Klara Strand Property AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer M&G PLC. finanspolicy då bolaget administreras av M&G Luxemburg S.A. och Newsec Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

31 dec. 2020			
	Låne- och Hyres- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	5 913	0	5 913
Övriga kortfristiga fordringar	12 300	0	12 300
Likvida medel	111 275	0	111 275
Summa	129 488	0	129 488

31 dec. 2020			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	1 033 366	1 033 366
Leverantörsskulder och andra skulder	0	79 910	79 910
Summa	0	1 113 276	1 113 276

31 dec. 2021			
	Låne- och Hyres- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	771	0	771
Övriga kortfristiga fordringar	12 384	0	12 384
Likvida medel	131 326	0	131 326
Summa	144 481	0	144 481

31 dec. 2021			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	1 033 366	1 033 366
Leverantörsskulder och andra skulder	0	49 889	49 889
Summa	0	1 083 255	1 083 255

Ränterisk

Klara Strand Property AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden debiteras kvartalsvis. Räntan på räntebärande upplåning byts ut till en fast ränta i kraft av ett matchande ränteswapavtal.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

M&G Luxembourg S.A. finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget M&G European Property Holding Company S.à.r.l.

Per den 31 december 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 10 334 Tkr, förutsatt att företagets löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Klara Strand Property AB tillhörde under räkenskapsåret är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Klara Strand Property AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

31 dec. 2020	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	1 033 366	0	0	0	0	1 033 366
Leverantörs-skulder	3 709	3 709	0	0	0	0
Övriga skulder	76 201	76 201	0	0	0	0
Summa	1 113 276	79 910	0	0	0	1 033 366

31 dec. 2021	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	1 033 366	0	0	0	0	1 033 366
Leverantörs-skulder	882	882	0	0	0	0
Övriga skulder	49 007	49 007	0	0	0	0
Summa	1 083 255	49 889	0	0	0	1 033 366

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2022080116952

Not 17 **Obeskattade reserver**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Överavskrivningar	21 010	21 010
Summa	21 010	21 010

Not 18 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

Långgivare	Förfallodag	Ränta	Upplupen ränta	Skuld
Moderbolaget	19/05/22	3,55%	740	245 270
Moderbolaget	19/05/22	2,95%	45	18 096
Landesbank	17/01/22	1,867%	2 708	770 000

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning och banklån. Bolaget har för sin externa upplåning ställt säkerhet uppgående till 825 000 Tkr. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande låneskulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Mellan 1 och 5 år	1 033 366	1 033 366
Senare än 5 år	0	0
Summa	1 033 366	1 033 366

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR).

Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Förutbetalda hyresintäkter	31 168	22 070
Övriga poster	6 866	6 844
Summa	38 034	28 914

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	825 000	825 000
Summa	825 000	825 000

Not 21 **Närstående transaktioner**

31 dec. 2021 31 dec. 2020

De närstående transaktioner som förekommit är finansiella tjänster i form av aktieägarlån samt räntor som förmedlats från bolagets moderbolag till bolaget. Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

Låneskulder till bolagets moderbolag	263 366	263 366
Ränteskulder till bolagets moderbolag	785	0
Räntekostnader till bolagets moderbolag	9 241	3 863

Not 22 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 17 januari 2022 återbetalades externa lån.

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk av Ryska federationen. Tillkännagivande om ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna. Styrelsen betraktar dessa händelser för bolaget som icke-justerande händelser efter rapportperiodens utgång.


Även om varken bolagets resultat, likviditet eller verksamhet, vid datumet för denna rapport, har påverkats nämnvärt av ovanstående, fortsätter styrelsen att övervaka den föränderliga situationen och dess inverkan på bolagets finansiella ställning.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

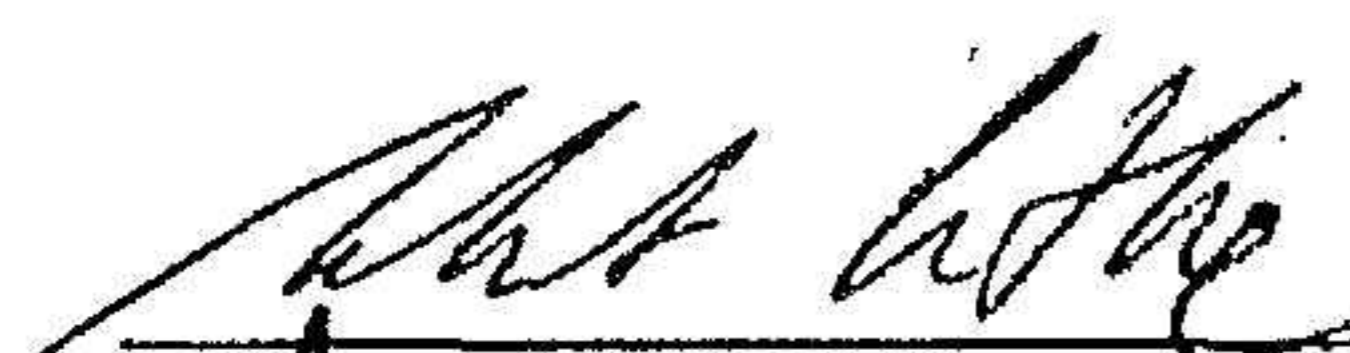
Stockholm den 1 juni 2022



Nina Tour
Styrelsens ordförande

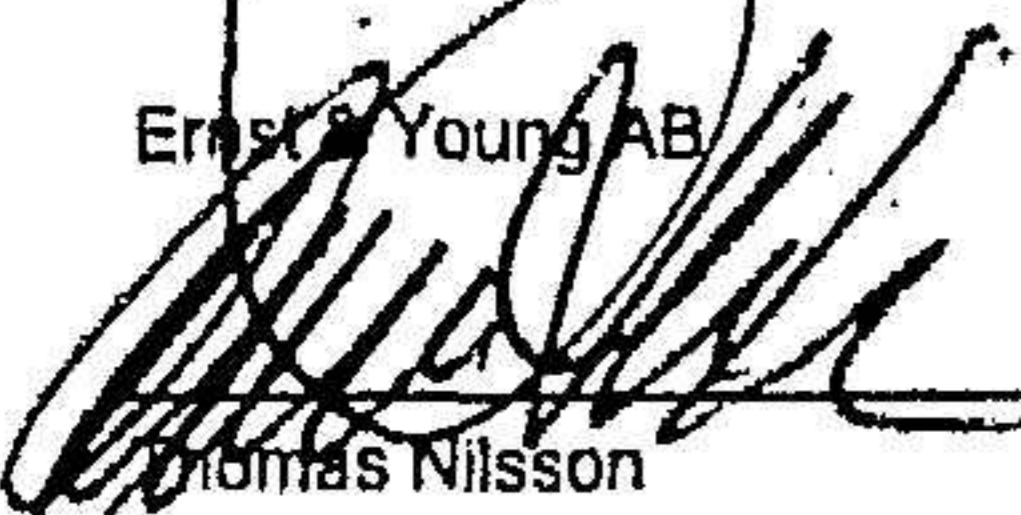


Grant Stuart Broadway
Styrelseledamot



Robert Johan Mauritz Göthe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10/6 2022

Ernst & Young AB


Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

2022080116953



Building a better
working world

2022080116954

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klara Strand Property AB, org.nr 556912 - 1709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klara Strand Property AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klara Strand Property ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klara Strand Property 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.

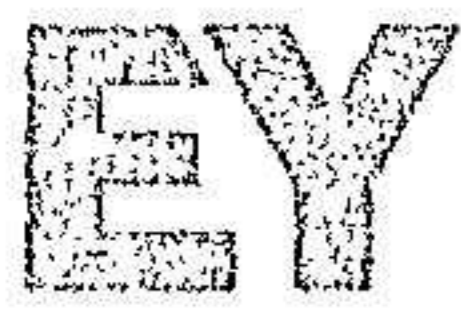
Revisorns ansvar

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 revisorssed 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

2022080116955

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Klara Strand Property AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klara Strand Property AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

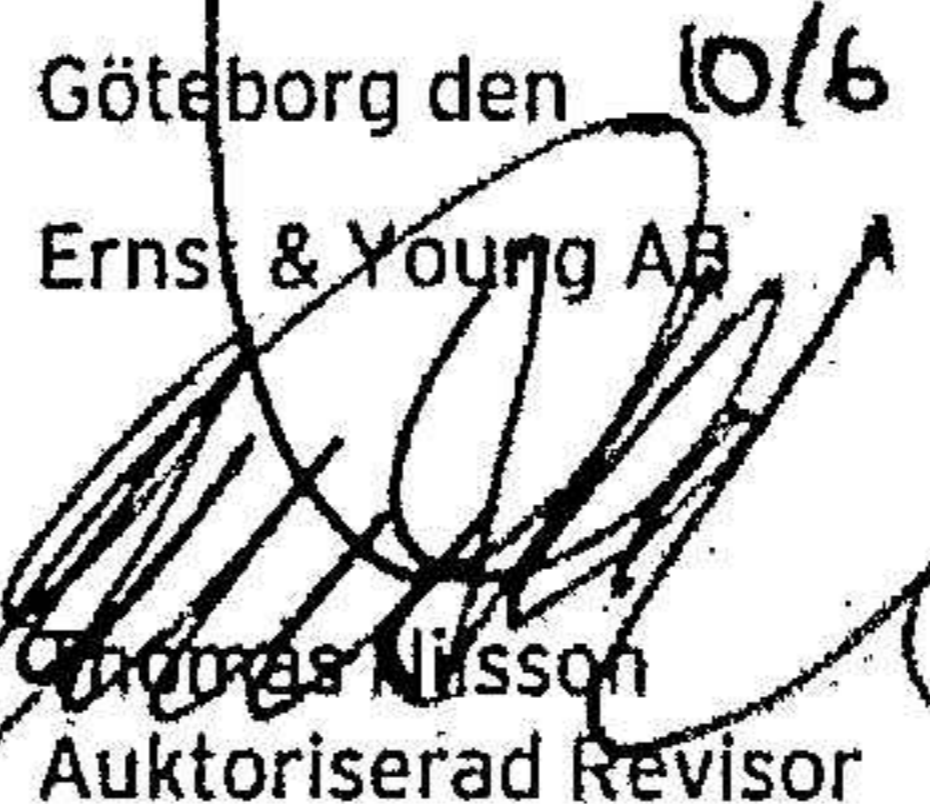
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 räkenskaper. 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.

Göteborg den 10/6 2022
Ernst & Young AB

Christer Nilsson
Auktoriserad Revisor