

Årsredovisning

för

Kungsleden Gladan 4 AB

559113-3755

Räkenskapsåret

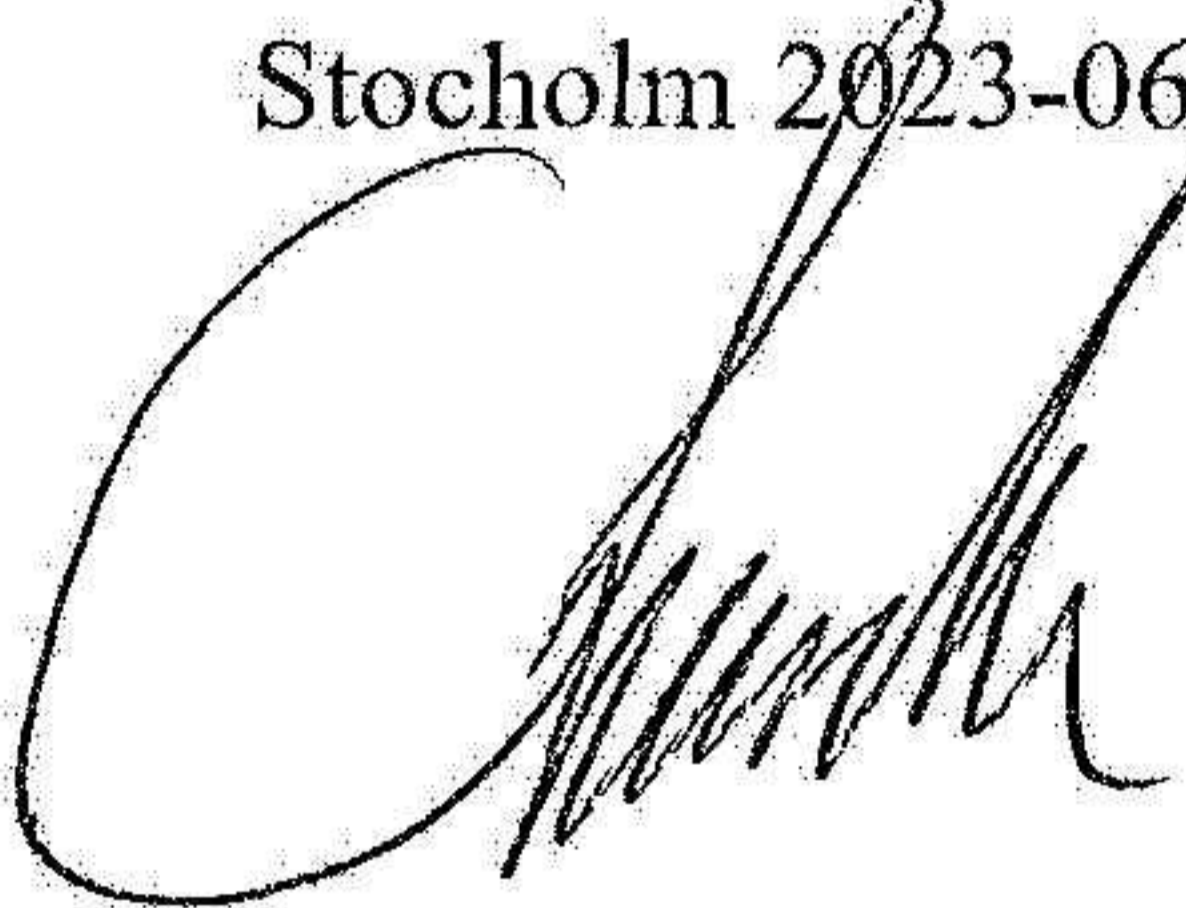
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Gladan 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stocholm 2023-06-30



Sven Stork
Stockholm

Årsredovisning

för

Kungsleden Gladan 4 AB

559113-3755

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Kungsleden Gladan 4 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Fjället AB, org nr 559138-3418, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

Omvärldsläget

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 826 625
årets förlust	-7 754 806
	71 819
disponeras så att i ny räkning överföres	71 819

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	6	23 862	21 324
Driftskostnader		-2 316	-1 888
Underhåll		-385	-367
Tomträttsavgäld	7	-2 285	-280
Fastighetsskatt		-2 400	-1 444
Uthyrning och fastighetsadministration	8, 9	-1 152	-1 179
Driftsöverskott före avskrivningar		15 324	16 166
Avskrivningar	10	-7 660	-7 223
Rörelseresultat		7 664	8 943
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	11	34	4
Finansiella kostnader	12	-9 269	-9 613
Summa resultat från finansiella poster		-9 235	-9 609
Resultat efter finansiella poster		-1 571	-666
Bokslutsdispositioner	13	-5 759	-10 209
Resultat före skatt		-7 330	-10 875
Uppskjuten skatt	14	-425	262
Årets resultat		-7 755	-10 613

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

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

15 346 626 337 327
346 626 337 327

Summa anläggningstillgångar

346 626 337 327

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

352 9

Fordringar hos koncernföretag

17 582 34 102

Övriga fordringar

1 324 371

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 960 3 550

22 219 38 032

Summa omsättningstillgångar

22 219 38 032

SUMMA TILLGÅNGAR

368 844 375 359

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 827

13 139

Årets resultat

-7 755

-10 613

72

2 527

Summa eget kapital

122

2 577

Obeskattade reserver

16

2 740

2 877

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

21 902

21 477

Summa avsättningar

21 902

21 477

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

18

330 000

330 000

Summa långfristiga skulder

330 000

330 000

Kortfristiga skulder

18

Leverantörsskulder

1 361

337

Skulder till koncernföretag

0

12 094

Aktuella skatteskulder

2 366

2 825

Övriga kortfristiga skulder

2 946

2 027

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 407

1 147

Summa kortfristiga skulder

14 081

18 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

368 844

375 359

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	1 139	1 189
Aktieägartillskott		12 000	12 000
Årets resultat		-10 613	-10 613
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	2 527	2 577
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	2 527	2 577
Aktieägartillskott		5 300	5 300
Årets resultat		-7 755	-7 755
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	72	122

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Utöver koncernbidrag föreslås ej någon utdelning.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 664	8 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m,	20	7 660	7 223
Erhållen ränta		34	4
Erlagd ränta		-9 269	-9 613
Betald skatt		-459	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 630	6 431
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 813	-13 694
Förändring av kortfristiga skulder		-3 889	13 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 554	6 543
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-16 958	-8 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 958	-8 294
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-5 896	-10 249
Aktieägartillskott		5 300	12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-596	1 751
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Fjället AB, org nr 559138-3418 med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

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

Byte av redovisningsprincip

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

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

I samband med byte av redovisningsprincip har benämningar i resultaträkningen ändrats i syfte att använda samma benämningar som resterande del i koncernen. Ränteintäkter och räntekostnader benämns numer som finansiella intäkter och finansiella kostnader och administrationskostnader benämns uthyrning och fastighetsadministration.

I samband med att bolaget blivit en del av Castellum-koncernen har omklassificeringar skett mellan några resultatrader i resultaträkningen. Detta är inte en följd av övergången till RFR 2, utan som ett led i att använda samma klassificering som övriga bolag i Castellum-koncernen. Omklassificeringarna har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna.

Nedan beskrivs de nya redovisnings- och värderingsprinciperna.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Intäkter

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

Hysesintäkter

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt / aktuell skatt

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

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

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

Leasingavtal

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 20 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 20 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

Likvida medel

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

Fordringar

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

Skulder

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

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

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

Utdelning

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Avsättningar

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

Transaktioner med närstående

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Övergång till RFR 2

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

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021. Övergången till RFR 2 redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången International Financial Reporting Standards" tillämpas med hänsyn till möjliga undantag inom RFR 2. Huvudregeln i IFRS 1 är att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns viss tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Bolaget har inte bedömt att det varit nödvändigt att tillämpa några av lättnadsreglerna i IFRS 1 inom ramen för RFR 2.

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

Det som påverkat redovisningen är:

- a) Ändrade principer för avskrivning på fastigheter.
- b) Uppskjuten skatt på ovanstående effekt.

Not 3 Resultaträkning

Resultaträkning samt Rapport över totalresultatet SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-01-01 - 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter		21 317 225		21 317 225
Övriga rörelseintäkter		6 163		6 163
Drift- och underhållskostnader		- 3 130 196		- 3 130 196
Fastighetsskatt		- 1 443 515		- 1 443 515
Tomträttsavgälder/arrenden		- 280 000		- 280 000
Uthyrning och fastighetsadministration		- 303 775		- 303 775
Driftöverskott före avskrivningar		16 165 902	0	16 165 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	- 8 015 992	793 107	- 7 222 885
Rörelseresultat		8 149 910	793 107	8 943 017
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter		3 800		3 800
Finansiella kostnader		- 9 612 737		- 9 612 737
Summa resultat från finansiella poster		- 9 608 937	0	- 9 608 937
Resultat efter finansiella poster		- 1 459 027	793 107	- 665 920
Bokslutsdispositioner		- 10 209 116		- 10 209 116
Resultat före skatt		- 11 668 143	793 107	- 10 875 036
Uppskjuten skatt	B	651	261 821	262 472
Årets resultat		- 11 667 492	1 054 928	- 10 612 564

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

2023071430746

Not 4 Balansräkning 1

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	334 563 732	1 692 348	336 256 080
Uppskjuten skattefordran	B	425 200	- 425 200	0
Summa anläggningstillgångar		334 988 932	1 267 148	336 256 080
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		594 199		594 199
Fordringar hos koncernföretag		19 210 051		19 210 051
Övriga fordringar		725 971		725 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 807 398		3 807 398
Summa omsättningstillgångar		24 337 619	0	24 337 619
SUMMA TILLGÅNGAR		359 326 551	1 267 148	360 593 699

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		50 000		50 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		220 666	918 524	1 139 190
Summa eget kapital		270 666	918 524	1 189 190
Obeskattade reserver		2 916 161		2 916 161
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	21 390 743	348 624	21 739 367
Summa avsättningar		21 390 743	348 624	21 739 367
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		330 000 000		330 000 000
Summa långfristiga skulder		330 000 000	0	330 000 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		323 243		323 243
Aktuella skatteskulder		2 951 124		2 951 124
Övriga skulder		131 850		131 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 342 764		1 342 764
Summa kortfristiga skulder		4 748 981	0	4 748 981
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		359 326 551	1 267 148	360 593 699

Not 5 Balansräkning 2

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	334 841 793	2 485 455	337 327 248
Summa anläggningstillgångar		334 841 793	2 485 455	337 327 248
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		9 215		9 215
Fordringar hos koncernföretag		34 101 636		34 101 636
Övriga fordringar		370 436		370 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 550 360		3 550 360
Summa omsättningstillgångar		38 031 647	0	38 031 647
SUMMA TILLGÅNGAR		372 873 440	2 485 455	375 358 895

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		50 000		50 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		553 174	1 973 452	2 526 626
Summa eget kapital		603 174	1 973 452	2 576 626
Obeskattade reserver		2 876 645		2 876 645
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	20 964 892	512 003	21 476 895
Summa avsättningar		20 964 892	512 003	21 476 895
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		330 000 000		330 000 000
Summa långfristiga skulder		330 000 000	0	330 000 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		336 950		336 950
Skulder till koncernföretag		12 093 632		12 093 632
Aktuella skatteskulder		2 824 647		2 824 647
Övriga skulder		2 026 698		2 026 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 146 802		1 146 802
Summa kortfristiga skulder		18 428 729	0	18 428 729
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		372 873 440	2 485 455	375 358 895

Not A

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

Not B

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

Kungsleden Gladan 4 AB
Org.nr 559113-3755

18 (23)

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	23 939	19 042
Avtalade hyresintäkter år 2-5	47 360	30 525
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	22 888	12 042
	94 187	61 608

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

Not 7 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	2 953	2 953
Avtalade tomträttsavgälder år 2-5	11 812	11 812
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	56 107	59 060
	70 872	73 825

Not 8 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

Not 9 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

Kungsleden Gladan 4 AB
Org.nr 559113-3755

19 (23)

Not 10 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	3 679	3 636
Byggnadsinventarier	3 963	3 587
Markanläggningar	18	0
	7 660	7 223

Not 11 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	28	0
Ränteintäkter externt	5	4
	34	4

Not 12 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	9 256	9 605
Räntekostnader externt	13	8
	9 269	9 613

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Akkumulerade överavskrivningar	137	40
Lämnade koncernbidrag	-5 896	-10 249
	-5 759	-10 209

Not 14 Inkomstskatt

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

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

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

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

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-425	262
Totalt redovisad skatt	-425	262

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 330		-10 875
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	1 510	20,60	2 240
Ej avdragsgilla kostnader	-20,61	-1 511	-18,19	-1 978
Justering avseende underskott från föregående år	-5,78	-424	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-5,80	-425	2,41	262

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 256	271 962
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	16 958	8 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 215	280 256
Ingående avskrivningar	-27 345	-20 122
Årets avskrivningar	-7 660	-7 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 005	-27 345
Ingående uppskrivningar	84 416	84 416
Utgående ackumulerade uppskrivningar	84 416	84 416
Utgående redovisat värde	346 626	337 327
Uppgifter om verkligt värde		
Redovisat värde	346 626	337 327
Verkligt värde	580 202	57 800
Bokfört värde byggnad	316 875	313 116
Bokfört värde mark och markanläggning	2 643	0
	319 518	313 116
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	9 669	10 133
Bokfört värde pågående investeringar	17 439	14 079
	27 108	24 211

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 740	2 877
	2 740	2 877

Not 17 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	21 902	21 477
	21 902	21 477
Ingående balans	21 477	21 739
Förändring enligt resultaträkningen	425	-262
	21 902	21 477

Not 18 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år efter balansdagen	0	12 094
Mellan ett till fem år efter balansdagen	330 000	330 000
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	14 081	6 335
	344 081	348 429

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

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 1 650 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	330 000	342 094
	330 000	342 094

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 403	997
Upplupna förvaltningskostnader	330	0
Övriga upplupna kostnader	1 674	150
	7 407	1 147

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	7 660	7 223
	7 660	7 223

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm

Sven Stork

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 092221.15557495105618

Dokument

940376 Kungsleden Gladan 4 AB 220101-221231
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-06-19 16:26:23 CEST (+0200) av Maria
Hammo (MH)
Färdigställt 2023-06-21 15:56:54 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Sven Stork (SS)
Personnummer 6708041170
sven.stork@castellum.se
+46708244096



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Ingvar Stork"
Signerade 2023-06-20 10:05:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA NORELL"
Signerade 2023-06-21 15:56:54 CEST (+0200)

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





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungleden Gladan 4 AB, org.nr 559113-3755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungleden Gladan 4 AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungleden Gladan 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Kungleden Gladan 4 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kungsleden Gladan 4 AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Gladan 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-06-21 14:38:11 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 tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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