

KLP Fraktalen 1 AB

Årsredovisning

31 december 2023

Org nr 556780-7796

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Fraktalen 1 AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 12 februari 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 12 februari 2024



Gunnar Gjørtz

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet startades 2009-04-14. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

<i>Tkr</i>	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	145 570	131 855	123 699	120 811	117 865	110 071
Resultat efter finansiella poster	60 232	62 858	70 047	64 807	53 078	7 474
Balansomslutning	971 932	982 301	980 074	989 788	1 018 891	1 021 706

Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	44 292 511
Årets resultat	-35 359 098
	<u>8 933 413</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>8 933 413</u>
	8 933 413

Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	145 569 928	131 854 529
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-9 321 213	-8 045 862
Fastighetsskatt		-12 320 003	-12 319 997
Övriga externa kostnader	6, 19	-6 274 654	-5 143 329
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-21 115 874	-21 037 981
Rörelseresultat		96 538 184	85 307 360
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 19	2 291 518	851 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	7, 19	-38 597 383	-23 300 402
Finansiella poster – netto		-36 305 865	-22 449 019
Resultat efter finansiella poster		60 232 319	62 858 341
Bokslutsdispositioner	10	-97 098 722	-80 219 648
Skatt på årets resultat	11	1 507 305	557 309
Årets resultat och totalresultat		-35 359 098	-16 803 998

I KLP Fraktalen 1 AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

2024032009724

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		856 036 044	873 700 513
Hysesgästanpassningar		7 026 106	8 599 420
Byggnadsinventarier		8 331 172	7 086 543
Inventarier		157 556	229 396
Pågående nyanläggningar		1 357 355	81 150
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>872 908 233</u>	<u>889 697 022</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		27 972 295	33 541 405
Summa anläggningstillgångar		<u>900 880 528</u>	<u>923 238 427</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	0	3 690
Kundfordringar	13	25 197 518	8 007 657
Aktuella skattefordringar	13	7 965 210	7 965 210
Övriga fordringar	13	284 602	952 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	2 156 023	479 794
Summa kortfristiga fordringar		<u>35 603 353</u>	<u>17 408 860</u>
Kassa och bank		35 448 517	41 653 697
Summa omsättningstillgångar		<u>71 051 870</u>	<u>59 062 557</u>
Summa tillgångar		<u>971 932 398</u>	<u>982 300 984</u>

Balansräkning, forts.

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		44 292 511	61 096 509
Årets resultat		-35 359 098	-16 803 998
Summa fritt eget kapital	9	8 933 413	44 292 511
Summa eget kapital		9 033 413	44 392 511
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	3 183 617	2 588 221
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	26 633 065	27 945 419
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	772 762 726	734 180 055
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	804 666	937 734
Skulder till koncernföretag	13	106 975 376	126 170 443
Övriga skulder	13	9 571 308	8 642 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	42 968 227	37 444 210
Summa kortfristiga skulder		160 319 577	173 194 778
Summa skulder		962 898 985	937 908 473
Summa eget kapital och skulder		971 932 398	982 300 984

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022		100 000	91 096 509	91 196 509
Återbetalning av aktieägartillskott			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-16 803 998	-16 803 998
Utgående balans per 31 december 2022	8	100 000	44 292 511	44 392 511
Ingående balans per 1 januari 2023		100 000	44 292 511	44 392 511
Årets resultat			-35 359 098	-35 359 098
Utgående balans per 31 december 2023	8	100 000	8 933 413	9 033 413

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-36 866 403	-17 361 307
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	21 115 874	21 037 981
– överavskrivningar		595 396	210 568
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		134 000 058	102 417 201
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-18 194 493	-6 191 392
– kortfristiga rörelseskulder		6 856 506	-2 356 507
Kassaflöde från rörelsen		107 506 938	97 756 544
 Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-4 327 085	-5 737 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 327 085	-5 737 556
 Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån från koncernföretag		7 000 000	0
Erlagt ränta		0	-20 000 000
Erlagt koncernbidrag		-111 385 033	-36 432 984
Erlagt aktieägartillskott		-5 000 000	-25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-109 385 033	-81 432 984
 Minskning/ökning av likvida medel		-6 205 180	10 586 004
Likvida medel vid årets början		41 653 697	31 067 693
Likvida medel vid årets slut		35 448 517	41 653 697

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

KLP Fraktalen 1 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har den 2024-02-12 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2023

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största delen är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt för förvaltningsfastigheter tillägg för eventuella uppskrivningar. För förvaltningsfastigheter tillämpas undantaget i RR24 och RR12.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förvaltningsfastighet 2 – 3 % / år
- Byggnadsinventarier 5 – 20 % / år
- Inventarier 20 % / år
- Hyresgästanpassningar 18 % / år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utträngning av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen uppskattas. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång 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 i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen. Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den 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 påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hysesintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2023 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

3. Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Avseende värdering fastighet se not 12.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Stockholm.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Tkr	2023	2022
Inom 1 år	45 679	27 385
Mellan 1 och 5 år	114 599	38 853
Mer än 5 år	0	78 303
	160 278	144 541

6. Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-52 350	-50 050
Totalt	-52 350	-50 050

7. Resultat från finansiella poster

	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– lån till koncernbolag	1 430 890	750 244
– övriga finansintäkter	860 628	101 139
	2 291 518	851 383
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-38 582 699	-23 163 894
– övriga finanskostnader	-14 684	-136 508
	-38 597 383	-23 300 402

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr och uppgår till 100 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	44 292 511
Årets resultat	-35 359 098
	8 933 413

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	8 933 413
	8 933 413

10. Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-595 396	-210 568
Koncernbidrag	-96 503 326	-80 009 080
	-97 098 722	-80 219 648

11. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	194 951	0
Uppskjuten skatt	1 312 354	557 309
	1 507 305	557 309

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2023	2022
Resultat före skatt	-36 866 403	-17 361 307
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-160 692	-2 749
- Ej avdragsgilla kostnader	685 987	179 303
- Övriga avdragsgilla kostnader	-209 678	-5 109 671
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 570 517	6 355 248
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	0	0
- Tidigare ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	0	-141
+ Återföring negativt räntenetto	36 469 163	22 322 220
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-6 488 894	-6 382 903
Skattepliktigt resultat	0	0
Aktuell skatt	0	0

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %). För uppskjuten skatt är skattesatsen 20,6 % (20,6 %).

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2023	2022
Ingående balans	-27 945 419	-28 502 728
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 312 354	557 309
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
Utgående balans	-26 633 065	-27 945 419

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
Per 31 december 2021	0	-28 502 728	-28 502 728
Redovisat i resultaträkningen	0	557 309	557 309
Per 31 december 2022	0	-27 945 419	-27 945 419
Redovisat i resultaträkningen		1 312 354	1 312 354
Per 31 december 2023	0	-26 633 065	-26 633 065

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	705 202 256	705 202 256
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	705 202 256	705 202 256
Ingående avskrivningar	-149 801 739	-132 137 271
Årets avskrivningar	-17 664 468	-17 664 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 466 207	-149 801 739
Ingående markvärde	318 299 995	318 299 995
Utgående värde mark	318 299 995	318 299 995
Utgående redovisat värde	856 036 044	873 700 512

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2023 till 2 986 586 tkr (2022: 3 241 470 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserat på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 872 908 tkr (2022: 889 697 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hyresgästanpassning	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	12 070 156	6 970 293
Inköp	199 870	5 099 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 270 026	12 070 156
Ingående avskrivningar	-3 470 736	-1 912 821
Årets avskrivningar	-1 773 184	-1 557 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 243 920	-3 470 736
Utgående redovisat värde	7 026 106	8 599 420

Byggnadsinventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	228 983 126	227 414 153
Omklassificeringar	38 150	0
Inköp	2 812 861	1 568 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 834 137	228 983 126
Ingående avskrivningar	-221 896 583	-220 177 202
Årets avskrivningar	-1 606 382	-1 719 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 502 965	-221 896 583
Utgående redovisat värde	8 331 172	7 086 543

Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 168 871	1 155 221
Inköp	0	13 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 168 871	1 168 871
Ingående avskrivningar	-939 477	-843 260
Årets avskrivningar	-71 838	-96 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 011 315	-939 477
Utgående redovisat värde	157 556	229 394
Pågående nyanläggningar	2023	2022
Ingående balans	81 150	1 026 082
Inköp	1 314 355	52 225
Omklassificering	-38 150	-987 632
Kostnadsfört	0	-9 525
Utgående redovisat värde	1 357 355	81 150

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som Övriga finansiella skulder.

Kundfordringar och andra fordringar	2023	2022
Kundfordringar	25 833 594	8 007 657
Minus: reservering för osäkra fordringar	-636 076	0
Kundfordringar – netto	25 197 518	8 007 657
Fordringar hos koncernföretag	0	3 690
Aktuella skattefordringar	7 965 210	7 965 210
Övriga fordringar	284 602	952 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 156 023	479 794
	10 405 835	9 401 203

Det verkliga värdet på samtliga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2023 var kundfordringar uppgående till 1 173 tkr (2022: 0 tkr) förfallna.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

Leverantörsskulder och andra skulder	2023	2022
Leverantörsskulder	804 666	937 734
Skulder till koncernföretag	106 975 376	126 170 443
Övriga skulder	9 571 308	8 642 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 968 227	37 444 210
	160 319 577	173 194 778

Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda kostnader	2 156 023	479 794
	2 156 023	479 794

15. Upplåning

	2023	2022
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	772 762 726	734 180 055
	772 762 726	734 180 055

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 772 763 tkr (2022: 0 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2033 och löper med en ränta på 6,72 % per år (2022: 4,46 % per år). Säkerhet utgörs av förvaltningsfastigheten Fraktalen 1

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetald hyra	42 091 227	36 639 031
Upplupna kostnader	877 000	805 179
	42 968 227	37 444 210

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2023	2022
Förvaltningsfastighet	15	872 908 233	889 697 022
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Kontorsfastigheter AB, org nr 556716-5211, Stockholm äger 100 % av KLP Fraktalen 1 ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fraktalen 1 AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringssekskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2023	2022
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	5 907 958	4 902 521
	5 907 958	4 902 521

Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

Ränta lån	2023	2022
Räntekostnader koncernbolag	38 582 699	23 163 894
	38 582 699	23 163 894

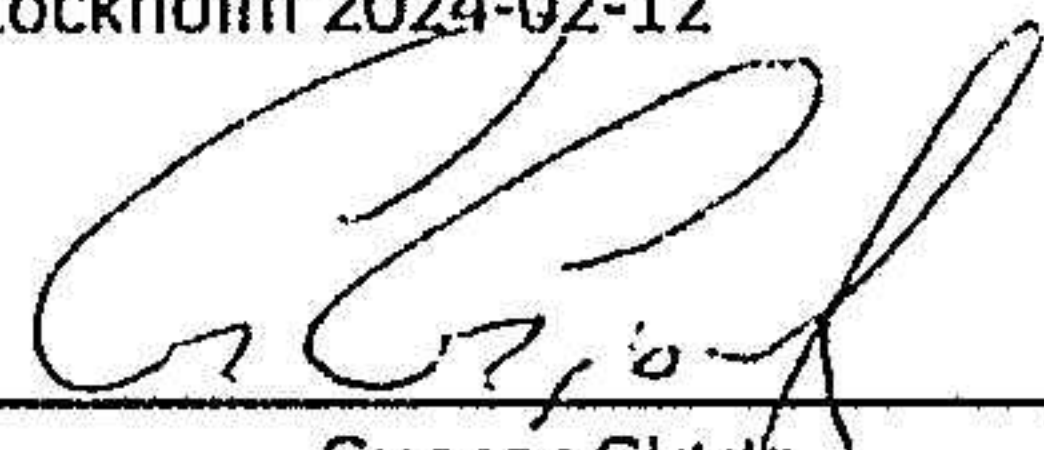
Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.


Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-02-12 för fastställelse

Stockholm 2024-02-12



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-12
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fraktalen 1 AB

Org.nr. 556780 - 7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Fraktalen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 KLP Fraktalen 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för KLP Fraktalen 1 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 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 KLP Fraktalen 1 AB enligt god revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Stoekholm den 12 februari 2024,
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor