

Årsredovisning

för

Kungsleden Våmmedal AB

556825-1432

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Våmmedal AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-19



Örjan Rystedt

Årsredovisning

för

Kungsleden Våmmedal AB

556825-1432

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Kungsleden Våmmedal 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 Amedei AB, org nr 559160-4110, 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):

ansamlad förlust	-436 556
årets vinst	785 371
	348 815
disponeras så att	
i ny räkning överföres	348 815

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	3 362	2 293
Driftskostnader		-677	-735
Underhåll		-94	-197
Fastighetsskatt		-170	-167
Uthyrning och fastighetsadministration	7, 8	-151	-154
Driftsöverskott före avskrivningar		2 270	1 040
Avskrivningar	9	-1 881	-365
Rörelseresultat		389	675
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	5	1
Finansiella kostnader	11	-991	-605
Summa resultat från finansiella poster		-986	-604
Resultat efter finansiella poster		-597	71
Bokslutsdispositioner	12	1 586	5 835
Resultat före skatt		989	5 906
Uppskjuten skatt	13	-204	-1 217
Årets resultat		785	4 689

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

14

22 292

23 587

22 292

23 587

Summa anläggningstillgångar

22 292

23 587

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

3 908

7 946

Övriga fordringar

55

36

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

769

879

4 731

8 862

Summa omsättningstillgångar

4 731

8 862

SUMMA TILLGÅNGAR

27 023

32 449

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-437	-126
Årets resultat		785	4 689
		349	4 563
Summa eget kapital		399	4 613
Obeskattade reserver	15	2 282	2 112
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	2 759	2 555
Summa avsättningar		2 759	2 555
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	19 216	19 216
Summa långfristiga skulder		19 216	19 216
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24	193
Skulder till koncernföretag		1 679	3 150
Aktuella skatteskulder		17	14
Övriga kortfristiga skulder		9	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	638	572
Summa kortfristiga skulder		2 367	3 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 023	32 449

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-126	-76
Årets resultat		4 689	4 689
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	4 563	4 613
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	4 563	4 613
Lämnad utdelning		-5 000	-5 000
Årets resultat		785	785
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	349	399

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		389	675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	1 881	365
Erhållen ränta		5	1
Erlagd ränta		-991	-605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 284	436
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 132	-6 975
Förändring av kortfristiga skulder		-1 586	3 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 830	-3 363
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-586	-14 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-586	-14 583
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	10 000
Mottagna koncernbidrag		1 756	7 946
Lämnade koncernbidrag		0	0
Utbetald utdelning		-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 244	17 946
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 Amedei AB, org nr 559160-4110 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.

Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

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.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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 lätttnadsreglerna 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		2 274 798		2 274 798
Övriga rörelseintäkter		18 000		18 000
Drift- och underhållskostnader		-1 049 426		-1 049 426
Fastighetsskatt		-167 140		-167 140
Uthyrning och fastighetsadministration		-35 840		-35 840
Driftöverskott före avskrivningar		1 040 392	0	1 040 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	-596 285	231 276	-365 009
Rörelseresultat		444 107	231 276	675 383
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter		864		864
Finansiella kostnader		-604 935		-604 935
Summa resultat från finansiella poster		-604 071	0	-604 071
Resultat efter finansiella poster		-159 964	231 276	71 312
Bokslutsdispositioner		5 834 520		5 834 520
Resultat före skatt		5 674 556	231 276	5 905 832
Uppskjuten skatt	B	0	-1 216 602	-1 216 602
Årets resultat		5 674 556	-985 326	4 689 230

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

Not 4 Balansräkning 1

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	8 495 251	1 154 324	9 649 575
Summa anläggningstillgångar		8 495 251	1 154 324	9 649 575
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		1 598 790		1 598 790
Övriga fordringar		18 378		18 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 045		269 045
Summa omsättningstillgångar		1 886 213	0	1 886 213
SUMMA TILLGÅNGAR		10 381 464	1 154 324	11 535 788

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		66 161	-7 586	58 575
Årets resultat		-7 586	-176 774	-184 360
Summa eget kapital		108 575	-184 360	-75 785
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder		0	1 338 684	1 338 684
Summa avsättningar		0	1 338 684	1 338 684
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		9 215 835		9 215 835
Summa långfristiga skulder		9 215 835	0	9 215 835
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		176 280		176 280
Skulder till koncernföretag		487 329		487 329
Aktuella skatteskulder		13 932		13 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 513		379 513
Summa kortfristiga skulder		1 057 054	0	1 057 054
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		10 381 464	1 154 324	11 535 788

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	22 201 152	1 385 600	23 586 752
Summa anläggningstillgångar		22 201 152	1 385 600	23 586 752
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernbolag		7 946 413		7 946 413
Övriga fordringar		36 025		36 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		879 454		879 454
Summa omsättningstillgångar		8 861 892	0	8 861 892
SUMMA TILLGÅNGAR		31 063 044	1 385 600	32 448 644

302306294145

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		58 575	-184 360	-125 785
Årets resultat		5 674 556	-985 326	4 689 230
Summa eget kapital		5 783 131	- 1 169 686	4 613 445
Obeskattade reserver		2 111 893		2 111 893
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder		0	2 555 286	2 555 286
Summa avsättningar		0	2 555 286	2 555 286
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		19 215 835		19 215 835
Summa långfristiga skulder		19 215 835	0	19 215 835
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		192 803		192 803
Skulder till koncernföretag		3 150 052		3 150 052
Aktuella skatteskulder		13 936		13 936
Övriga skulder		23 864		23 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		571 530		571 530
Summa kortfristiga skulder		3 952 185	0	3 952 185
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		31 063 044	1 385 600	32 448 644

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.

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	3 535	3 458
Avtalade hyresintäkter år 2-5	8 469	9 899
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	7 405	9 068
	19 409	22 425

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

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

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

Not 8 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

Not 9 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	153	96
Byggnadsinventarier	1 701	242
Markanläggningar	27	26
	1 881	365

Not 10 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2	0
Ränteintäkter externt	3	1
	5	1

Not 11 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader externt	991	605
	991	605

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Akkumulerade överavskrivningar	-170	-2 112
Mottagna koncernbidrag	1 756	7 946
	1 586	5 835

Not 13 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	-204	-1 217
Totalt redovisad skatt	-204	-1 217

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		989		5 906
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-204	20,60	-1 217
Redovisad effektiv skatt	20,60	-204	20,60	-1 217

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 621	11 037
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	586	1 595
Omklassificeringar	0	12 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 207	25 621
Ingående avskrivningar	-2 034	-1 669
Årets avskrivningar	-1 881	-365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 915	-2 034
Utgående redovisat värde	22 292	23 587
Uppgifter om verkligt värde		
Verkligt värde	39 323	40 800
Bokfört värde byggnad	14 073	13 587
Bokfört värde mark och markanläggning	773	800
	14 846	14 387
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	6 648	7 605
Bokfört värde pågående investeringar	798	1 595
	7 446	9 200

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassafloodesmodell 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 15 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 282	2 112
	2 282	2 112

Not 16 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	2 759	2 555
	2 759	2 555
Ingående balans	2 555	1 339
Förändring enligt resultaträkningen	204	1 217
	2 759	2 555

Not 17 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år efter balansdagen	1 679	3 150
Senare än fem år efter balansdagen	19 216	19 216
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	688	803
	21 583	23 169

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 96 079 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	20 895	22 366
	20 895	22 366

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	708	641
Upplupna förvaltningskostnader	-70	-70
	638	572

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	1 881	365
	1 881	365

Not 20 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm 2023-06-19



Örjan Rystedt