

KLP Vasaklockan AB

Årsredovisning

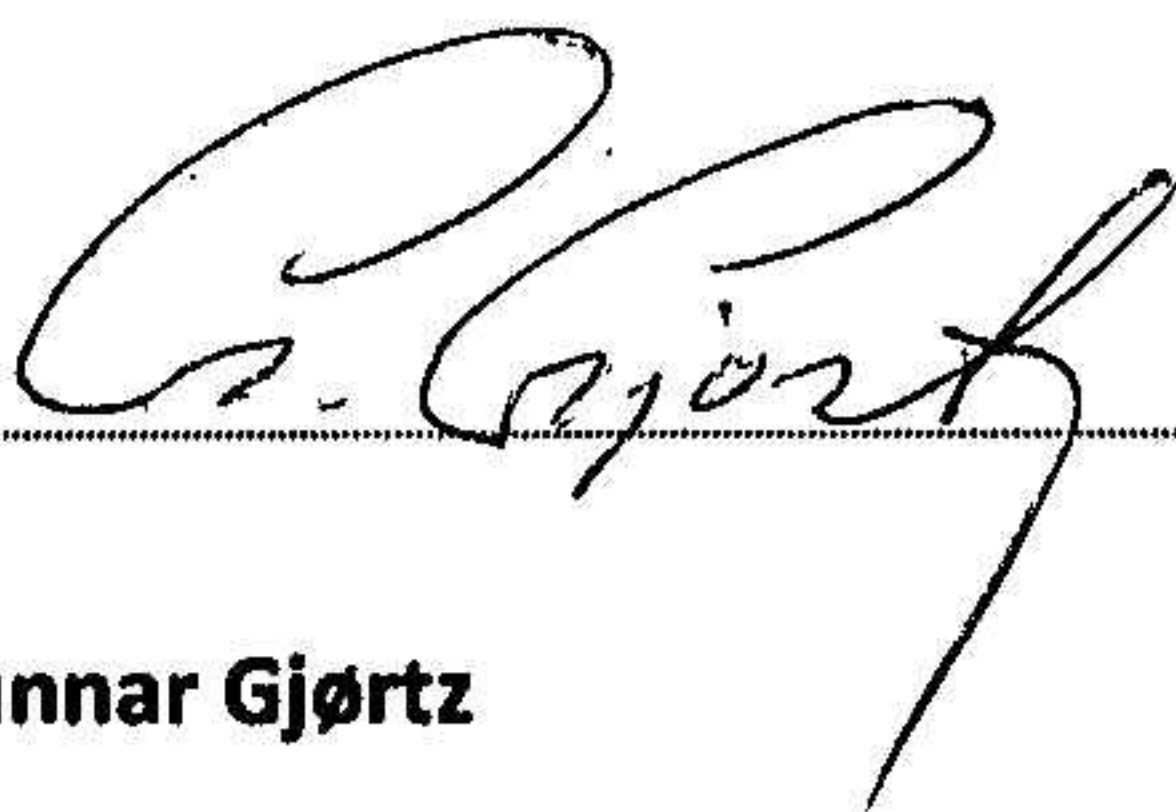
31 december 2022

Org nr 556852-1446

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Vasaklockan AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 09 februari 2023**. 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 09 februari 2023



Gunnar Gjørtz

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Klockan 1 på Kungsgatan/Vasagatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Fastigheten är till största delen uthyrd till hotell men bolaget hyr även ut bostäder och ett fåtal butiker. Bolagets verksamhet startades 2011-05-09

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Spridningen av Covid-19 har påverkat utvecklingen av företagets nettoomsättning negativt under flera år men har nu vänt.

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	84 588	67 354	71 982	79 563	79 321	77 846
Resultat efter finansiella poster	27 863	12 858	15 348	17 472	33 461	33 081
Balansomslutning	962 401	966 158	935 916	947 896	981 648	900 129

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.

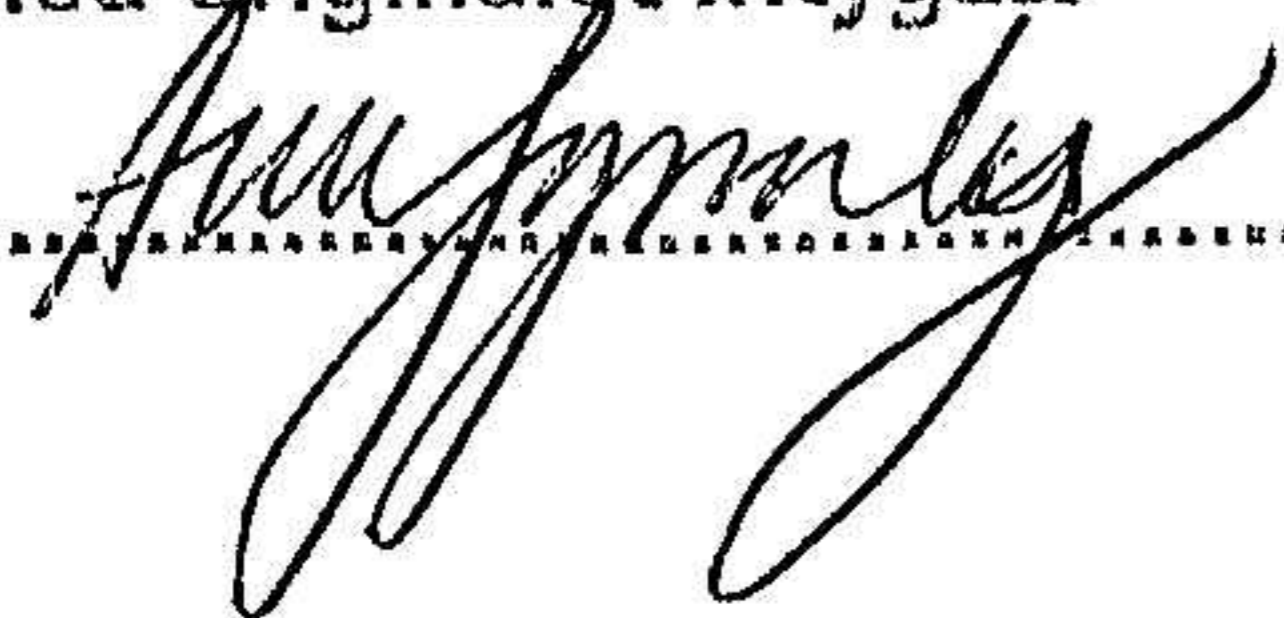
Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	43 560 004
Årets resultat	<u>-12 511 682</u>
	31 048 322

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>31 048 322</u>
	31 048 322

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....


Resultaträkning**Räkenskapsåret**

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	84 588 422	67 353 993
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-4 685 719	-4 050 146
Fastighetskatt		-9 978 080	-8 881 581
Övriga externa kostnader	6, 18	-2 357 941	-2 299 318
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-22 012 597	-21 670 439
Rörelseresultat		45 554 085	30 452 509
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		902 296	592 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 593 743	-18 186 487
Finansiella poster – netto	7	-17 691 447	-17 594 247
Resultat efter finansiella poster		27 862 638	12 858 262
Bokslutsdispositioner	10	-40 985 624	29 811 126
Skatt på årets resultat	11	611 304	-7 452 824
Årets resultat och totalresultat		-12 511 682	35 216 564

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

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		838 023 762	856 171 746
Hysesgästanpassning		8 739 574	9 828 802
Byggnadsinventarier		23 088 871	23 066 163
Inventarier		98 111	110 891
Pågående nyanläggningar		0	169 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>869 950 318</u>	<u>889 346 667</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	9 902 730	24 771 272
Fordringar hos koncernföretag		28 268 474	28 268 474
Övriga fordringar	13	20 651	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	263 321	220 006
Summa kortfristiga fordringar		<u>38 455 176</u>	<u>53 259 752</u>
Kassa och bank		53 995 897	23 551 334
Summa omsättningstillgångar		<u>92 451 073</u>	<u>76 811 086</u>
Summa tillgångar		<u>962 401 391</u>	<u>966 157 753</u>

Balansräkning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		159 002 796	161 331 596
Summa bundet eget kapital		<u>159 052 796</u>	<u>161 381 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		43 560 004	6 014 639
Årets resultat		-12 511 682	35 216 564
Summa fritt eget kapital	9	<u>31 048 322</u>	<u>41 231 203</u>
Summa eget kapital		<u>190 101 118</u>	<u>202 612 799</u>
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	19 782 657	21 099 046
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	20 074 774	20 686 078
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	654 984 834	656 407 273
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	1 153 598	312 728
Skulder till koncernföretag	13	42 302 013	24 527 779
Aktuella skatteskulder	13	7 212 048	7 689 027
Övriga skulder	13	4 341 370	4 630 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 15	22 448 976	28 192 930
Summa kortfristiga skulder		<u>77 458 005</u>	<u>65 352 557</u>
Summa skulder		<u>772 300 270</u>	<u>763 544 954</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>962 401 388</u>	<u>966 157 753</u>

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Not	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst och årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021		50 000	163 660 396	3 685 839	167 396 235
Avskrivning uppskrivningsfond			-2 328 800	2 328 800	0
Årets resultat				35 216 564	35 216 564
Utgående balans per 31 december 2021	8	50 000	161 331 596	41 231 204	202 612 800
Ingående balans per 1 januari 2022		50 000	161 331 596	41 231 204	202 612 800
Fondemission					
Nedsättning aktiekapital					
Utdelning					0
Avskrivning uppskrivningsfond			-2 328 800	2 328 800	0
Årets resultat				-12 511 682	-12 511 682
Utgående balans per 31 december 2022	8	50 000	159 002 796	31 048 322	190 101 118

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-13 122 986	42 669 388
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	22 012 597	21 670 439
– överavskrivningar		-1 316 389	-1 542 652
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		60 879 577	-10 182 840
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		14 804 576	-8 474 406
– kortfristiga rörelseskulder		-5 847 802	-2 970 924
Kassaflöde från rörelsen		77 409 573	41 169 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-2 616 248	-2 747 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 616 248	-2 747 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån från koncernföretag		-10 000 000	-20 000 000
Erlagt ränta		-10 000 000	-6 000 000
Erlagt koncernbidrag		-24 348 763	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 348 763	-26 000 000
Minskning/ökning av likvida medel		30 444 562	12 421 179
Likvida medel vid årets början		23 551 335	11 130 156
Likvida medel vid årets slut		53 995 897	23 551 335

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Klockan 1 på Kungsgatan/Vasagatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget startade år 2006. Fastigheten är till största delen uthyrd Scandic Hotel men bolaget hyr även ut bostäder och ett fåtal lokaler.

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 2023-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Vasaklockan 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 2021

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 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 räntetäckter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelsetäckter" - 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 3 % / år
- Hyresgästpassning 7 % / år
- Inventarier 7-20 % / 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 rörelsetäckter" - 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 2022 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. Fastigheten är till största delen uthyrd till Scandic Hotel men uthyrning består även av bostäder och ett fåtal lokaler. Avtalet med Scandic löper ut år 2031. De kommersiella hyreskontrakten för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott är tecknade på viss tid. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknings av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Därutöver finns en omsättningsklausul.

6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-43 950	-41 000
Totalt	-43 950	-41 000

7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		
– ränteläntäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	278 150	0
– övriga finansintäkter	624 146	592 240
	902 296	592 240

Räntekostnader och liknande resultatposter:

Räntekostnader:

– lån från koncernbolag	-18 577 561	-18 148 633
– övriga finanskostnader	-16 182	-37 854
	-18 593 743	-18 186 487

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 500 A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr och uppgår till 50 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	43 560 004
Årets resultat	<u>-12 511 682</u>
	31 048 322

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	<u>31 048 322</u>
	31 048 322

10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 316 389	1 542 652
Koncernbidrag	-42 302 013	28 268 474
	-40 985 624	29 811 126

11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-8 064 127
Uppskjuten skatt	611 304	611 303
	611 304	-7 452 824

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2022	2021
Resultat före skatt	-13 122 986	42 669 388
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-588 406	-562 628
- Ej avdragsgilla kostnader	28 366	41 264
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	2 967 497	2 967 497
- Avdrag för kvartstående negativt räntenetto	0	-5 969 279
+ Återföring negativt räntenetto	18 313 547	18 162 097
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-7 598 019	-18 162 097
Skattepliktigt resultat	-1	39 146 242
Aktuell skatt	0	8 064 126

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

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2022	2021
Ingående balans	-20 686 078	-21 297 381
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	611 304	611 303
Årets uppskrivning	0	0
Utgående balans	-20 074 774	-20 686 078

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2020	-19 883 803	-1 413 579	-21 297 382
Redovisat i resultaträkningen	-30 845	642 149	611 304
Per 31 december 2021	-19 914 648	-771 430	-20 686 078
Redovisat i resultaträkningen	-30 845	642 149	611 304
Per 31 december 2022	-19 945 493	-129 281	-20 074 774

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	119 766 130	119 766 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 766 130	119 766 130
Ingående avskrivningar	-35 028 665	-31 435 681
Årets avskrivningar	-3 592 984	-3 592 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 621 649	-35 028 665
Ingående uppskrivningar	485 166 633	485 166 633
Årets uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	485 166 633	485 166 633
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-134 305 562	-119 750 561
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 555 001	-14 555 001
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-148 860 563	-134 305 562
Ingående anskaffningsvärde mark	241 181 281	241 181 281
Ingående uppskrivningar mark	179 391 929	179 391 929
Årets uppskrivning mark	0	0
Utgående ackumulerat värde mark	420 573 210	420 573 210
Utgående redovisat värde	838 023 761	856 171 746

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 1 837 744 tkr (2021: 1 734 719 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 869 950 tkr (2021: 889 347 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 14 och 16).

Hyresgäst Anpassning	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	16 470 903	16 470 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 470 903	16 470 903
Ingående avskrivningar	-6 642 100	-5 552 872
Årets avskrivningar	-1 089 228	-1 089 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 731 328	-6 642 100
Utgående redovisat värde	8 739 575	9 828 803

Byggnadsinventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	210 662 298	207 836 416
Omklassificering	169 065	247 118
Årets anskaffningar	2 616 248	2 578 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 447 611	210 662 298
Ingående avskrivningar	-187 596 135	-185 175 686
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-2 762 605	-2 420 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 358 740	-187 596 135
Utgående redovisat värde	23 088 871	23 066 163

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	182 091	182 091
Omklassificering	0	0
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 091	182 091
Ingående avskrivningar	-71 200	-58 420
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-12 780	-12 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 980	-71 200
Utgående redovisat värde	98 111	110 891

Pågående nyanläggningar	2022	2021
Ingående balans	169 065	247 118
Omklassificering	-169 065	-247 118
Inköp	0	169 065
Utgående redovisat värde	0	169 065

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	2022	2021
Kundfordringar	9 902 730	24 771 272
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	9 902 730	24 771 272
Fordringar hos koncernföretag	28 268 474	28 268 474
Övriga fordringar	20 651	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 321	220 006
	28 552 446	28 488 480

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

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 0 tkr (2021: 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	2022	2021
Leverantörsskulder	1 153 598	312 728
Skulder till koncernföretag	42 302 013	24 527 779
Aktuella skatteskulder	7 212 048	7 689 027
Övriga skulder	4 341 370	4 630 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 448 976	28 192 930
	77 458 005	65 352 557

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

14. Upplåning

	2022	2021
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	654 984 834	656 407 273
	654 984 834	656 407 273

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 654 985 tkr (2021: 656 407 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2031 och löper med en rörlig ränta på 4,13 % per år (2021: 1,48 % per år) Bolagets fastighet har i avtal med långivare ställts som säkerhet för lånen.

15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetald hyra	22 283 976	27 911 930
Upplupna kostnader	165 000	281 000
	22 448 976	28 192 930

16. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	14	869 950 318	889 346 667
Eventalförpliktelser		inga	inga

17. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Vasaklockan ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Vasaklockan AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

18. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	2 153 647	2 100 944
	2 153 647	2 100 944

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

Ränta lån	2022	2021
Räntekostnader koncernbolag	18 577 561	18 148 633
	18 577 561	18 148 633

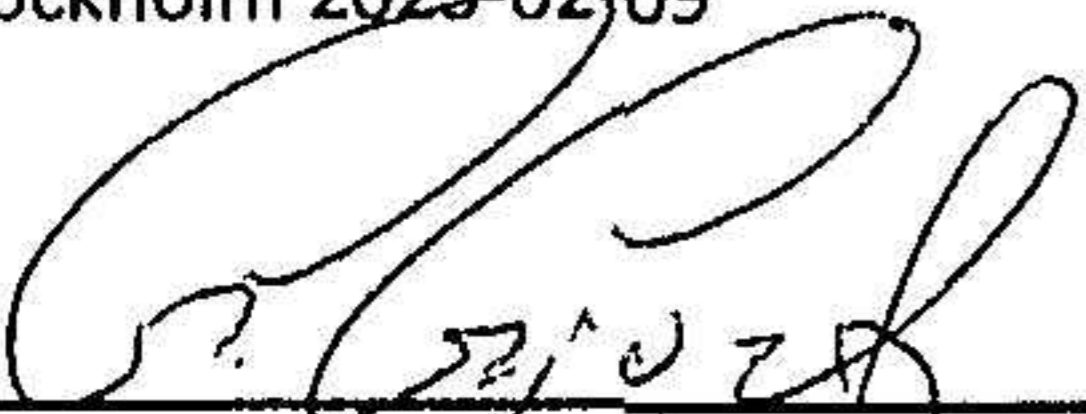
Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

19. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-09 för fastställelse

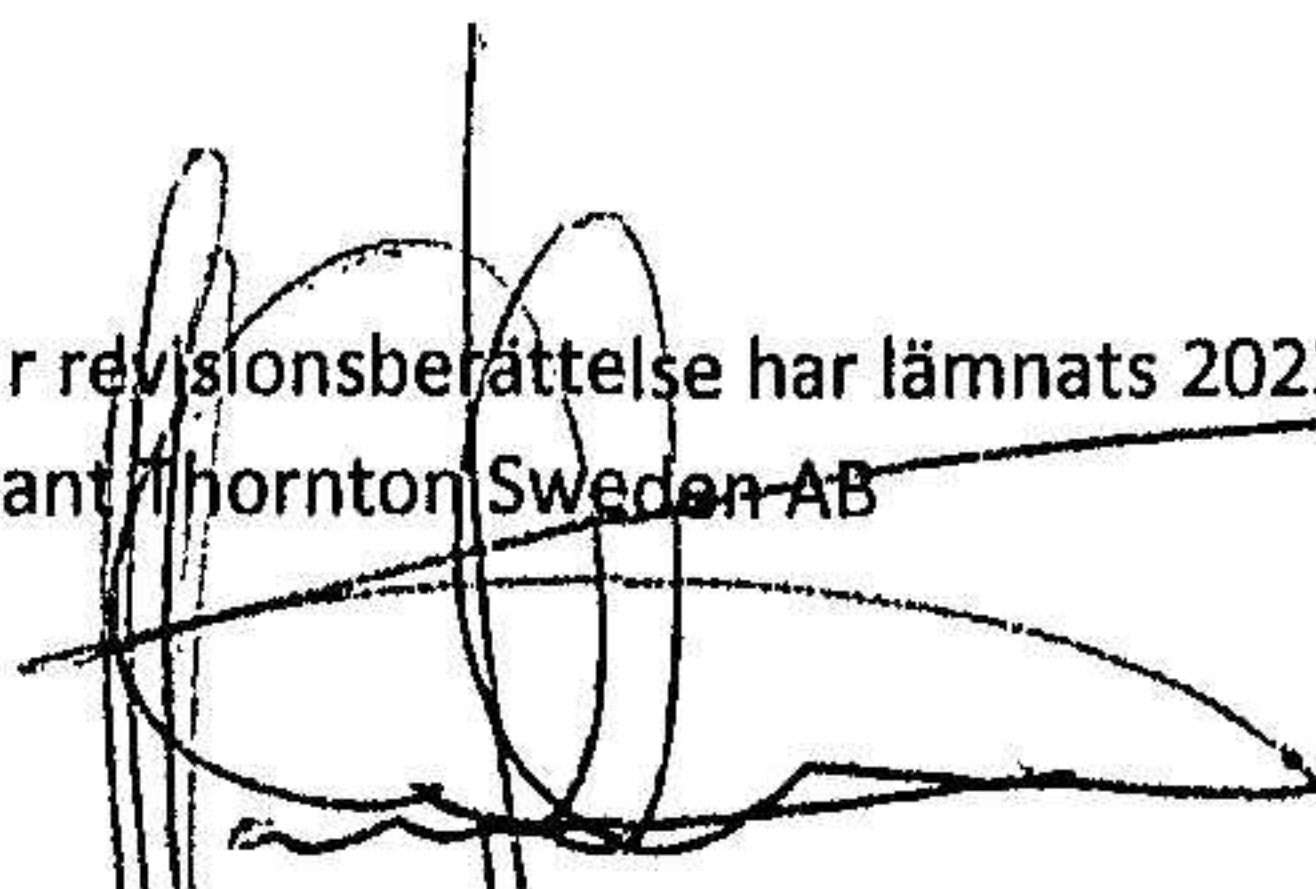
Stockholm 2023-02-09



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-09

Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

3025042002597

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Vasaklockan AB

Org.nr. 556852 - 1446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Vasaklockan AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Vasaklockan ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Vasaklockan 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Vasaklockan AB för år 2022 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 Vasaklockan AB enligt god revisionsmed 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 försumelse 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 februari 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor