

# Årsredovisning

för

## Kungsleden Tegeludden 13 AB

Orgnr 556875-6802

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Tegeludden 13 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-16



Sven Stork

**Årsredovisning**  
för  
**Kungsleden Tegeludden 13 AB**  
556875-6802

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

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



Styrelsen för Kungsleden Tegeludden 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). 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 Tegel AB, org nr 559025-8298, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Omvärldsläget

Omvärldsläget 2024 har präglats av osäkerhet med hög inflation och höga räntor, vilket påverkat både efterfrågan på kommersiella fastigheter och finansieringskostnader. Dock har inflation och räntor sjunkit under andra halvåret vilket skapar bättre förutsättningar för bland andra fastighetsbranschen. Det är avgörande att fortsatt ha fokus på kostnadseffektivitet och hållbar utveckling. Företaget navigerar i denna dynamiska miljö med en långsiktig strategi och noggrant riskhanteringsarbete.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 053 455
årets förlust	-17 670 002
	<b>3 383 453</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 383 453
	<b>3 383 453</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	56 856	53 825
Övriga intäkter		2 214	2 560
Driftskostnader		-5 769	-6 992
Underhåll		-1 035	-823
Fastighetsskatt		-4 970	-4 970
Uthyrning och fastighetsadministration	3, 4	-4 606	-1 878
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>		<b>42 690</b>	<b>41 722</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-8 447	-11 403
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 243</b>	<b>30 319</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	8 207	9 379
Finansiella kostnader	7	-34 239	-32 057
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-26 032</b>	<b>-22 678</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 211</b>	<b>7 641</b>
Bokslutdispositioner	8	-24 798	-24 670
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 587</b>	<b>-17 029</b>
Aktuell skatt	9	80	282
Uppskjuten skatt	9	-1 163	-394
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 670</b>	<b>-17 141</b>

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



## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

10

403 214

406 658

**403 214**

**406 658**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

11

0

285 000

0

**285 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**403 214**

**691 658**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar

245

9

Fordringar hos koncernföretag

269 449

0

Aktuella skattefordringar

4 184

0

Övriga fordringar

461

10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

364

2 621

**274 703**

**2 640**

**Summa omsättningstillgångar**

**274 703**

**2 640**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**677 918**

**694 299**



## Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50                      50  
50                      50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

21 053                      18 195

Årets resultat

-17 670                      -17 141

3 383                      1 053

**Summa eget kapital**

**3 433                      1 103**

**Obeskattade reserver**

12                      2 514                      4 174

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13                      16 863                      15 701

**Summa avsättningar**

**16 863                      15 701**

#### Långfristiga skulder

Långfristiga räntebärande skulder

14                      635 488                      635 600

**Summa långfristiga skulder**

**635 488                      635 600**

#### Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

702                      896

Skulder till koncernföretag

0                      16 477

Aktuella skatteskulder

0                      1 223

Övriga kortfristiga skulder

9 349                      4 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15                      9 568                      14 273

**Summa kortfristiga skulder**

**19 619                      37 721**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**677 918                      694 299**



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>33 195</b>	<b>33 245</b>
Ovillkorat aktieägartillskott		15 000	15 000
Lämnad utdelning		-30 000	-30 000
Årets resultat		-17 141	-17 141
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 053</b>	<b>1 103</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>1 053</b>	<b>1 103</b>
Ovillkorat aktieägartillskott		20 000	20 000
Årets resultat		-17 670	-17 670
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>3 383</b>	<b>3 433</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till ägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital. 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.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2024-01-01                      2023-01-01  
                                 -2024-12-31                      -2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Driftsöverskott	42 689	41 722
Erhållen ränta	8 207	9 379
Erlagd ränta	-34 239	-32 057
Betald skatt	80	385

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

16 737                      19 429

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-272 063	7 786
Förändring av kortfristiga skulder	-18 101	19 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-273 427</b>	<b>47 142</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-5 003	-2 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 003</b>	<b>-2 201</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-112	0
Förändring av långfristiga fordringar	285 000	-1 067
Lämnade koncernbidrag	-26 458	-28 874
Aktieägartillskott	20 000	15 000
Utbetald utdelning	0	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>278 430</b>	<b>-44 941</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Kungsleden Tegeludden 13 AB är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Tegel AB, org nr 559025-8298, 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

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### 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

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. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter 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.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, baserat på temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det uppstår en skatteskuld eller skattefordran som realiseras när tillgången eller skulden säljs eller på annat sätt avvecklas. Temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett företagsförvärv omfattas dock inte av redovisning av uppskjuten skatt i samband med fusionering av dessa övervärden. I bolaget föreligger temporära skillnader i huvudsak avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran som hänförs till underskottsavdrag redovisas, eftersom det bedöms vara troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att uppstå, vilket möjliggör utnyttjandet av underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, utöver fusionerade övervärden enligt ovan. Förändringar i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

#### ***Aktuell skatt***

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

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

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### **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 2.

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 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### **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 nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden

## Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	55 492	52 181
Avtalade hyresintäkter år 2-5	103 008	36 841
	<b>158 501</b>	<b>89 022</b>

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

## Not 3 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

## Not 4 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

## Not 5 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-3 015	-3 001
Byggnadsinventarier	-5 219	-8 189
Markanläggningar	-214	-214
	<b>-8 447</b>	<b>-11 403</b>

## Not 6 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	8 110	9 342
Ränteintäkter externt	97	37
	<b>8 207</b>	<b>9 379</b>

## Not 7 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-827	-492
Räntekostnader externt	-33 412	-31 565
	<b>-34 239</b>	<b>-32 057</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-26 458	-28 874
Förändring av överavskrivningar	1 660	4 203
	<b>-24 798</b>	<b>-24 670</b>

### Not 9 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.

### Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-16 588	-17 029
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	3 417	3 508
Ej avdragsgill ränta	-4 609	-3 895
Ej avdragsgilla kostnader	-4	-9
Ej skattepliktiga intäkter	12	2
Skatt hänförlig till tidigare år	102	282
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 082</b>	<b>-112</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 440	554 239
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	5 003	2 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>561 444</b>	<b>556 440</b>
Ingående avskrivningar	-149 782	-138 379
Årets avskrivningar	-8 447	-11 403
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-158 229</b>	<b>-149 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403 214</b>	<b>406 658</b>
<b>Uppgifter om verkligt värde</b>		
Redovisat värde	403 214	406 658
Verkligt värde	1 122 866	1 101 093
Bokfört värde byggnader	256 184	254 412
Bokfört värde mark och markanläggningar	131 602	131 792
	<b>387 786</b>	<b>386 204</b>
Bokfört värde byggnads och markinventarier	7 187	11 956
Pågående investeringar	8 241	8 498
	<b>15 428</b>	<b>20 454</b>

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

### Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 000	285 000
Omklassificeringar	-285 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>285 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>285 000</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	2 514	4 174
	<b>2 514</b>	<b>4 174</b>

### Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	16 863	15 701
	<b>16 863</b>	<b>15 701</b>

### Not 14 Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
Mindre än ett år efter balansdagen	0	16 477
Mellan ett till fem år efter balansdagen	635 488	0
Senare än fem år efter balansdagen	0	635 600
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	19 619	21 244
	<b>655 107</b>	<b>673 321</b>

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 för att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk – risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 1 907 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

### Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	635 488	635 600
Skulder till koncernföretag	0	16 477
	<b>635 488</b>	<b>652 076</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 381	12 580
Upplupna förvaltningskostnader	382	23
Övriga upplupna kostnader	1 805	1 669
	<b>9 568</b>	<b>14 273</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För företagets egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	636 667	636 667
	<b>636 667</b>	<b>636 667</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven Stork  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548923901

## Dokument

**940223 Kungsleden Tegeludden 13 AB 240101-241231**

Huvuddokument

16 sidor

Initiated on 2025-06-09 09:53:15 CEST (+0200)

Färdigställt 2025-06-13 15:23:25 CEST (+0200)

## Signerare

**Sven Stork (SS)**

sven.stork@castellum.se

+46708244096



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"

Signerade 2025-06-09 10:29:33 CEST (+0200)

**Pemilla Lihnell (PL)**

plihnell@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PERNILLA LIHNELL"

Signerade 2025-06-13 15:23:25 CEST (+0200)

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden Tegeludden 13 AB  
organisationsnummer 556875-6802

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsleden Tegeludden 13 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Tegeludden 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Tegeludden 13 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Kungsliden Tegeludden 13 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Kungsliden Tegeludden 13 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## PERNILLA LIHNELL

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 9f5a00e9354116[...]a3a8742e01199

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 12:51:08 UTC



ank=20250701:2025070313456

Penneo dokumentnyckel: 62PSE-Z1XK1-HVCMW-8V0FL-0DOLY-L4WRI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.