

Årsredovisning

för

Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB

559260-1818

Räkenskapsåret

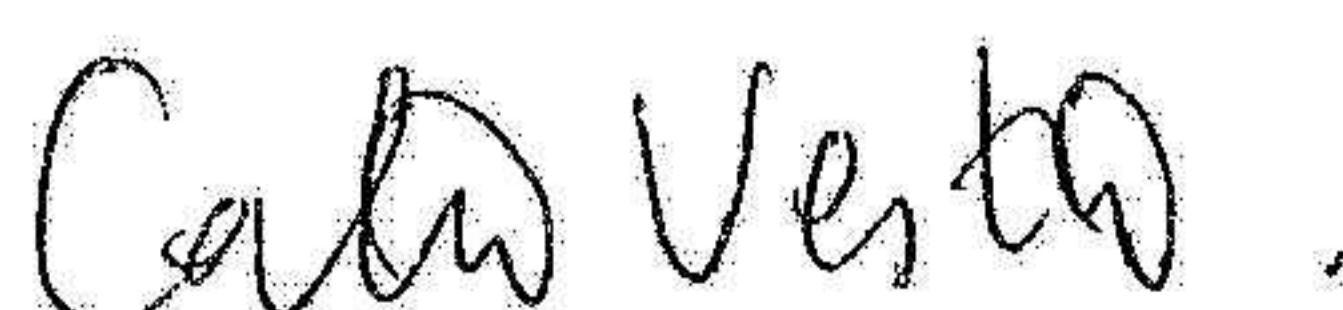
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-07-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-07-15



Cecilia Vestin

Årsredovisning
för
Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB
559260-1818

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-18

Styrelsen för Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas fortsätta sin verksamhet och uppvisa positiva rörelseresultat.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 gällande risker och riskhantering.

Hållbarhetsupplysningar

Avseende information hållbarhet hänvisas till moderbolagets, Kåpan Fastigheter AB org nr 559343-3443, årsredovisning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB, org.nr 559348-5062, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	3 978	3 726	4 483	1 257
Resultat efter finansiella poster	-3 262	-17 749	694	-143
Balansomslutning	58 951	63 670	40 678	47 188
Soliditet (%)	0,9	0,2	1,7	0,1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 074 283
årets förlust	-3 074 278
	5
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5
	5

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	3 979	3 726
Övriga rörelseintäkter		37	2
		4 016	3 728
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-567	-769
Underhåll		-189	-110
Förvaltningsadministration		-274	-178
Fastighetsskatt		-257	-258
Driftsnetto		2 729	2 413
Central administration	6	-56	-110
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 509	-18 763
Summa rörelsens kostnader		-3 852	-20 188
Rörelseresultat	7	164	-16 460
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 237	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 189	-1 348
		-3 426	-1 289
Resultat efter finansiella poster		-3 262	-17 749
Bokslutsdispositioner	10	-502	514
Resultat före skatt		-3 764	-17 235
Skatt på årets resultat	11	690	3 166
Årets resultat		-3 074	-14 069
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		-3 074	-14 069
Årets totalresultat		-3 074	-14 069

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

54 716

58 461

54 716

58 461

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

14

13

3 787

3 063

3 787

3 063

Summa anläggningstillgångar

58 503

61 524

Omsättningstillgångar

14

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar

0

3

Fordringar hos koncernföretag

7

0

2 119

Övriga fordringar

441

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

24

448

2 146

Summa omsättningstillgångar

448

2 146

SUMMA TILLGÅNGAR

58 951

63 670

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 074

15 822

Årets resultat

-3 074

-14 069

0

1 753

Summa eget kapital

25

1 778

Obeskattade reserver

17

636

133

Långfristiga skulder

14, 21

Skulder till koncernföretag

7, 18

46 362

59 513

Summa långfristiga skulder

46 362

59 513

Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

118

13

Skulder till koncernföretag

7

9 900

0

Aktuella skatteskulder

369

608

Övriga skulder

466

1 508

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 075

117

Summa kortfristiga skulder

11 928

2 246

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 951

63 670

2024072512796

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	230	347	602
Omföring av föregående års resultat		347	-347	0
Fusionsresultat		-683		-683
Årets resultat			-14 069	-14 069
Transaktion med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		15 928		15 928
Utgående eget kapital 2022-12-31	25	15 822	-14 069	1 778
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	15 822	-14 069	1 778
Omföring av föregående års resultat		-14 069	14 069	0
Årets resultat			-3 074	-3 074
Transaktion med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		1 321		1 321
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	3 074	-3 074	25

Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 17 593 tkr (16 272 tkr).

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		164	-16 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2 509	19 147
Erhållen ränta		0	59
Erlagd ränta		-2 174	-1 348
Betald skatt		-272	258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		227	1 656
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-421	-2 134
Förändring av kortfristiga skulder		5	-609
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-189	-1 087
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-184
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-184
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		-1 132	-14 682
Erhållna aktieägartillskott		1 321	15 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		189	1 246
Årets kassaflöde		0	-25
Likvida medel vid årets början		0	25
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Allmänna upplysningar

Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB med org.nr 559260-1818 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Svenska Myndighetsbyggnader 5 AB org.nr 559348-5062 med säte i Stockholm.

Kåpan Fastigheter AB, org.nr 559343-3443 med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisning

Årsredovisningen för bolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Den funktionella valutan för bolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom noterade värdepapper och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Själva redovisningsprinciperna är samma som tidigare. Enda ändringen är hur vi summerar ihop dessa konton i ÅR vilket får effekter på jämförelsetalen.

Resultaträkning

Hyresintäkter - Operationella leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet kvarstår hos leasgivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i poster förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkter redovisas linjärt i bolagets rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått, sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av bolagets driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebunda kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsavgift och fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till det lägsta av anskaffnings- och verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier samt anslutningsavgifter	5-10 år

Hyresgästpassningar skrivs utifrån hyresavtalets längd.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall där det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdes Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar är värderade till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärdet. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Under året har bolaget erhållit elstöd. Detta har redovisats under övriga intäkter.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument **Finanspolicy**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets-, refinansierings- och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och revideras varje år. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering.

Känslighetsanalys

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Bolaget är främst utsatt för ränterisk avseende bolagets skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

Not 5 Hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	4 185	4 043
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	7 213	11 005
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	0	0
	11 398	15 048

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen ovan.

Den kontrakterade årshyran, uppgick vid årsskiftet till 4,2 mkr (4,0) i koncernen, varav 0 mkr (0) i moderbolaget. Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter har uppgått till 381 tkr (459 tkr) under året. För kommersiella hyreskontrakt sker hyresbetalning i största grad kvartalsvis i förskott. Kontrakten är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul som innebär en årlig uppräknings av hyran.

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 2,7 år (3,7).

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har ej utbetalats.

Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har koncernrelationer med Kåpan Fastigheter AB. Via Kåpan Fastigheter AB har bolaget även en närstående relation med Kåpan Tjänstepensionsförening. Bolaget har under 2023 köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Kåpan Fastigheter AB.

Under 2022 hade bolaget även en närstående relation till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Under den tiden köpte bolaget tjänster avseende tekniskt och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB och SBB Förvaltning AB.

Prissättningen på tjänster både under 2023 och 2022 har skett till marknadsmässiga priser.

	2023	2022
Inköp	167	196
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	2 119
Långfristiga skulder till koncernföretag	-46 362	-59 513

Kortfristiga skulder till koncernföretag -9 900 0

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	25
Övriga ränteintäkter	0	34
	0	59

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-1 644	-1 128
Övriga räntekostnader	-545	-220
	-2 189	-1 348

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-66	0
Förändring av överavskrivningar	-436	0
Erhållna koncernbidrag	0	514
	-502	514

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-34	0
Uppskjuten skattekostnad	724	3 166
Totalt redovisad skatt	690	3 166

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 764		-17 235
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	775	20,60	3 550
Ej avdragsgilla kostnader		-636		
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter		393		-293
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta		96		-91
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		6		
Övriga temporära skillnader		56		
Redovisad effektiv skatt		690		3 166

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	67 865	21 315
Genom fusion	0	36 399
Förvärv/aktiveringar	0	10 151
Ingående nedskrivning	-17 290	0
Årets nedskrivning	-1 237	-17 290
Ingående avskrivningar	-1 375	-309
Årets avskrivning enligt plan	-1 698	-1 066
	46 265	49 200
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 248	5 248
	5 248	5 248
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	240	0
Förvärv/aktiveringar	0	240
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivning enligt plan	-12	-6
	222	234
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 995	0
Förvärv/aktiveringar	185	3 995
Ingående avskrivningar	-400	0
Årets avskrivning enligt plan	-799	-400
	2 981	3 595
Pågående ny, till- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	184	14 386
Aktivering under året	-184	-14 386
Investeringar under året	0	184
	0	184
Utgående värde förvaltningsfastigheter	54 716	58 461
Marknadsvärde		
Marknadsvärde fastigheter	56 500	65 000
	56 500	65 000

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgår 5 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drifts- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärdet. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav.

Värdering har skett enligt IFRS 13's värderingshierarki (indata för tillgången eller skulden som inte baserats på observerbara marknadsdata).

Not 13 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastigheter	3 787	3 063
	3 787	3 063

Not 14 Finansiella instrument

	2023-12-31	Fin tillg/skuld värderade till uppl ansk värde	Fin tillg/skuld värderade till verkligt värde via res.räkn
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		441	
Förutbetalda kostnader		7	
		448	
Finansiella skulder			
Långfristig skuld koncernföretag		46 362	
Leverantörsskulder		118	
Kortfristig skuld koncernföretag		9 900	
Övriga kortfristiga skulder		835	
Upplupna kostnader		1 075	
		58 290	
	2022-12-31		
Finansiella tillgångar			
Kund- och hyresfordringar		3	
Övriga kortfristiga fordringar		0	
		3	
Finansiella skulder			
Övriga långfristiga skulder		59 513	
Leverantörsskulder		13	
Övriga kortfristiga skulder		1 507	
Upplupna kostnader		118	
		61 151	

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade kategorierna enligt IFRS 9.

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	25 000	1
	25 000	

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till Rapport över förändringar i eget kapital.

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 074 283
årets förlust	-3 074 278
	5
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5
	5

Not 17 Obeskattade reserver

2023-12-31

2022-12-31

Periodiseringsfond för räkenskapsår 2021	-133	-133
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2023	-66	0
Ack överavskrivningar	-436	0
	-635	-133

Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-59 513	0
Tillkommande skulder	0	-83 028
Avgående skulder	13 151	0
Omklassificeringar	0	23 515
	-46 362	-59 513

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Uppupna räntekostnader	-16	0
Förutbetalda hyror	-1 039	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-20	-117

-1 075 -117

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	2 509	18 763
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	384
	2 509	19 147

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	37 791	37 791
	37 791	37 791

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Not 23 Eventualförpliktelser

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Vestin

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

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521364590

Dokument

1510-559260-1818 Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB för
20230101-20231231

Huvuddokument

19 sidor

*Startades 2024-06-29 08:34:13 CEST (+0200) av Albert
Olofsson (AO)*

Färdigställt 2024-06-29 17:42:28 CEST (+0200)

Initierare

Albert Olofsson (AO)

Kåpan Fastigheter AB

albert.olofsson@kapanfastigheter.se

Signerare

Cecilia Vestin (CV)

Kåpan Fastigheter AB

Personnummer 770914-3221

cecilia.vestin@kapanfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Cecilia Maria Elisabet Vestin"

Signerade 2024-06-29 15:59:43 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)

KPMG AB

Personnummer 800502-2051

marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC KARL-GUSTAF KARLSSON"

Signerade 2024-06-29 17:42:28 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB, org. nr 559260-1818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 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 Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2024072512813

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Penneo document key: 1LJOJ-S55Q6-U2XVB-JJ712-V45CN-KHHLT

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."

MARC KARL-GUSTAF KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-29 15:19:05 UTC



2024072512814

Penneo dokumentnyckel: 1L0J-S55Q6-U2XVB-JJ712-V45CN-KHHLT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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