

# Årsredovisning

för

## Klara Strand Property AB

556912-1709

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klara Strand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2024



Nina Tour

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023.

Styrelsen för Klara Strand Property AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	17

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

1 (17) *le*  
63 *le*

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till M&G European Property Holding Company S.å.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property Finance Company S.å.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Klara Strand Property AB äger och förvaltar fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetstjänster till bolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som har haft en direkt påverkan på bolaget.

### Finansiering och likviditet

Under 2022 har det externa lånet återbetalats. För närvarande finansieras bolaget genom koncerninterna lån på 1 036 MSEK och eget kapital på 84 MSEK.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020 (5 mån)
Nettoomsättning	126 278	134 213	127 432	63 524
Driftnetto	76 041	75 554	78 187	42 836
Resultat efter finansiella poster	16 955	6 751	14 544	14 454
Balansomslutning	1 173 857	1 195 304	1 219 792	1 243 058
Eget kapital	71 144	84 124	119 855	113 268

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	66 484
Årets resultat, tkr	4 610
	<hr/>
	71 094

disponeras så att

i ny räkning överföres, tkr	71 094
	<hr/>
	71 094

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

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

202407033433

### Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5,6	126 278	134 213
Direkta fastighetskostnader	7,8	-50 237	-58 659
<b>Driftnetto</b>		<b>76 041</b>	<b>75 554</b>
Avskrivningar		-24 610	-32 472
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 431</b>	<b>43 082</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-34 476	-36 331
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-34 476</b>	<b>-36 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 955</b>	<b>6 751</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 955</b>	<b>6 751</b>
Skatt på årets resultat	10	-12 345	-11 575
<b>Årets resultat</b>		<b>4 610</b>	<b>-4 824</b>

### Övrigt totalresultat

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 041 894	1 048 477
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 041 894</b>	<b>1 048 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	12,15	679	1 307
Övriga kortfristiga fordringar	12,15	11 804	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,15	8 832	11 073
		<b>21 315</b>	<b>12 380</b>
Kassa och bank	15,19	<b>110 648</b>	<b>134 447</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>131 963</b>	<b>146 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 173 857</b>	<b>1 195 304</b>

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		66 484	88 898
Årets resultat		4 610	-4 824
		<b>71 094</b>	<b>84 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 144</b>	<b>84 124</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	<b>21 010</b>	<b>21 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15,17	1 035 912	1 035 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 035 912</b>	<b>1 035 912</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	15	12 470	652
Aktuella skatteskulder		12 133	8 725
Övriga kortfristiga skulder	15	4 272	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,18	16 916	42 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 791</b>	<b>54 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 173 857</b>	<b>1 195 304</b>

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>			
2022-01-01	50	119 805	119 855
Utdelat till aktieägaren		-30 907	-30 907
Årets resultat	0	-4 824	-4 824
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>50</b>	<b>84 074</b>	<b>84 124</b>
2022-12-31			
<b>Ingående eget kapital</b>			
2023-01-01	50	84 074	84 124
Utdelat till aktieägaren		-17 590	-17 590
Årets resultat	0	4 610	4 610
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>50</b>	<b>71 094</b>	<b>71 144</b>
2023-12-31			

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

### Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		51 431	43 082
Justeriing för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		24 610	32 472
Erlagd ränta		-34 476	-36 331
Betald inkomstskatt		-8 937	-3 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
före förändringar i rörelsekapital		32 628	36 002
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-8 935	775
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		11 818	-230
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-23 693	4 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 818</b>	<b>40 614</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter		-18 027	-5 638
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 027</b>	<b>-5 638</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Utdelning		-17 590	-30 907
Upptagna lån		0	-948
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-17 590</b>	<b>-31 855</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		134 447	131 326
Likvida medel vid årets slut		110 648	134 447

CSA

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

---

Namn Klara Strand Property AB

Org nummer: 556912-1709

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Blekholmen 1.

Bolaget har ingått i koncernen sedan 01/19/2017.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Standvägen 7A, 114 56 STOCKHOLM

Årsredovisningen för det bolag som upprättar koncernbokslut i vilket Klara Strand Property AB är en del av finns att tillgå på moderbolagets registrerade adress, 16 boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

### Koncernförhållanden

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till

M&G European Property Holding Company S.å.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property

Finance Company S.å.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är

M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Klara Strand Property AB äger och förvaltar

fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetstjänster till bolaget.

### Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till M&G European Property Holding Company som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, värdering av fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Bolaget genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en kassaflödesmall på fastigheten. Förvaltningsfastigheten värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, samt genom att bedöma hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drifts- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

En gång per år låter M&GRE European Property Fund SICAV-FIS genomföra en extern värdering av koncernens totala fastighetsbestånd. Denna externa värdering utfördes av CBRE Ltd. Per 31 december 2023.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 2 220 mkr (2 570 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värderingshierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde"

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

20240703434

#### **Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

##### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

##### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### **Aktuell inkomstskatt**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

##### **Uppskjuten inkomstskatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

##### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktstidens längd

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

#### Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Klara Strand Property AB

Org.nr 556912-1709

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### Not 5 Hyresintäkter

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Hyresintäkter	126 686	134 969
Periodisering av hyresrabatter mm.	-408	-756
<b>Summa intäkter</b>	<b>126 278</b>	<b>134 213</b>

#### Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Mindre än 1 år	113 952	102 322
Mellan 1 - 5 år	214 165	148 100
Mer än 5 år	3 546	0
<b>Summa</b>	<b>331 663</b>	<b>250 422</b>

#### Not 7 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Underhåll	23 767	19 288
Drift	3 204	16 099
Fastighetsskatt	23 266	23 272
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>50 237</b>	<b>58 659</b>

#### Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<i>Ernst &amp; Young</i>		
Revisionsuppdrag	334	290
Skatterådgivning	92	99
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>426</b>	<b>389</b>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Räntekostnader, övriga	158	677
Räntekostnader, koncernföretag	34 318	35 464
Avskrivning finansieringskostnader och räntesäkring	0	190
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-34 476</b>	<b>-36 331</b>

<b>Not 10 Inkomstskatt</b>		
	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Aktuell skatt	13 366	13 168
Justeringar avseende tidigare år	-1 021	-1 593
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-12 345</b>	<b>-11 575</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Resultat före skatt	16 955	6 730
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-3 493	-1 386
Ej avdragsgilla kostnader	-7 088	-7 326
Skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	-2 785	-4 456
Justering avseende tidigare år	1 021	1 593
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-12 345</b>	<b>-11 575</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 72,8 procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Not 11 Förvaltningsfastigheter</b>		
---------------------------------------	--	--

Den 7 juli 2013 förvärvade bolaget fastigheten Stockholm Blekholmen 1 för tkr 1 059 419.

<b>Byggnad</b>	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 254 415	1 248 777
Inköp	18 027	5 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 272 442</b>	<b>1 254 415</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247 940	-218 699
Årets avskrivning	-21 379	-29 241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 319</b>	<b>-247 940</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 003 123</b>	<b>1 006 475</b>

<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 632</b>	<b>64 632</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 630	-19 399
Årets avskrivning	-3 231	-3 231
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 861</b>	<b>-22 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 771</b>	<b>42 002</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 041 894</b>	<b>1 048 477</b>

**Upplysning om värde på förvaltningsfastigheter**

Värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 2 220 Msek enligt IFRS. Fastigheten har värderats genom diskontering av framtida kassaflöden.

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

Not 12 Kortfristiga fordringar

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kundfordringar	679	1 307
Övriga	11 804	0
<b>Summa</b>	<b>12 483</b>	<b>1 307</b>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda kostnader	5 756	0
Förutbetald tomträtsavgäld	461	6 765
Periodiserade hyresrabatter	2 615	4 308
<b>Summa</b>	<b>8 832</b>	<b>11 073</b>

Not 14 Förslag till vinstdisposition 31 dec. 2023

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	66 484
Årets resultat, tkr	4 610
	<u>71 094</u>

disponeras så att

i ny räkning överföres, tkr	<u>71 094</u>
	<b>71 094</b>

Not 15 Finansiell riskhantering

**Finansiell riskhantering**

Klara Strand Property AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer M&G PLC. finanspolicy då bolaget administreras av M&G Luxemburg S.A. och Newsec Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

31 dec. 2022			
	Låne- och Hyres- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hysesfordringar/kundfordringar	1 307	0	1 307
Övriga kortfristiga fordringar	11 073	0	11 073
Likvida medel	134 447	0	134 447
<b>Summa</b>	<b>146 827</b>	<b>0</b>	<b>146 827</b>

31 dec. 2022			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	0	1 035 912	1 035 912
Leverantörsskulder och andra skulder	0	58 586	58 586
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 094 498</b>	<b>1 094 498</b>

31 dec. 2023			
	Låne- och Hyres- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hysesfordringar/kundfordringar	679	0	679
Övriga kortfristiga fordringar	20 636	0	20 636
Likvida medel	110 648	0	110 648
<b>Summa</b>	<b>131 963</b>	<b>0</b>	<b>131 963</b>

31 dec. 2023			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	0	1 035 912	1 035 912
Leverantörsskulder och andra skulder	0	50 119	50 119
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 086 031</b>	<b>1 086 031</b>

Klara Strand Property AB

Org.nr 556912-1709

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Klara Strand Property AB tillhörde under räkenskapsåret är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Klara Strand Property AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

31 dec. 2022	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder	1 035 912	0	0	0	0	1 035 912
Leverantörs-skulder	652	652	0	0	0	0
Övriga skulder	57 934	57 934	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 094 498</b>	<b>58 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 035 912</b>

31 dec. 2023	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder	1 035 912	0	0	0	0	1 035 912
Leverantörs-skulder	12 470	12 470	0	0	0	0
Övriga skulder	37 650	37 650	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 086 032</b>	<b>50 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 035 912</b>

#### Not 16 Obeskattade reserver

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Överavskrivningar	21 010	21 010
<b>Summa</b>	<b>21 010</b>	<b>21 010</b>

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

**Not 17 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

Långgivare	Förfallodag	Ränta	Upplupen ränta	Skuld
Moderbolaget	19/05/32	3,40%	0	1 017 816
Moderbolaget	19/05/32	3,40%	0	18 096

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande låneskulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	1 035 912	1 035 912
<b>Summa</b>	<b>1 035 912</b>	<b>1 035 912</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda hyresintäkter	9 931	36 828
Övriga poster	6 985	5 834
<b>Summa</b>	<b>16 916</b>	<b>42 662</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	825 000	825 000
<b>Summa</b>	<b>825 000</b>	<b>825 000</b>

**Not 20 Närstående transaktioner**

De närstående transaktioner som förekommit är finansiella tjänster i form av aktieägarlån samt räntor som förmedlats från bolagets moderbolag till bolaget. Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

Låneskulder till bolagets moderbolag	1 035 912	1 035 912
Räntekostnader till bolagets moderbolag	34 318	35 464

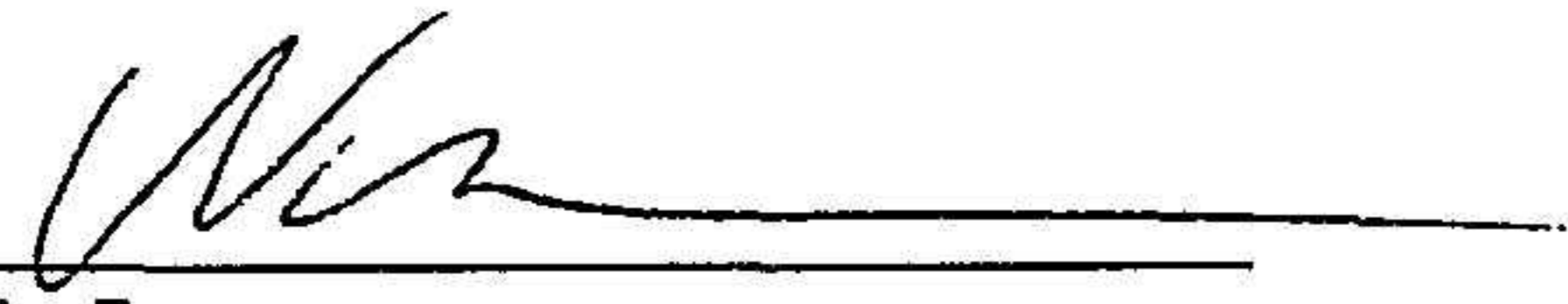
**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

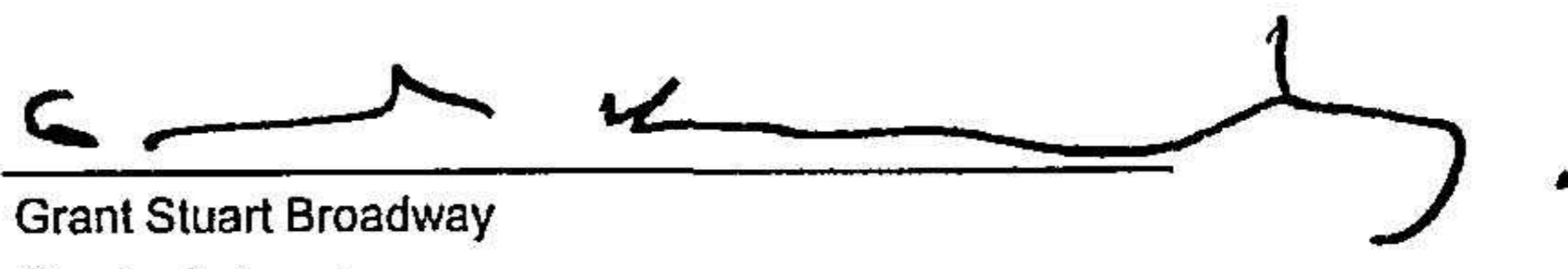
Inga händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut.

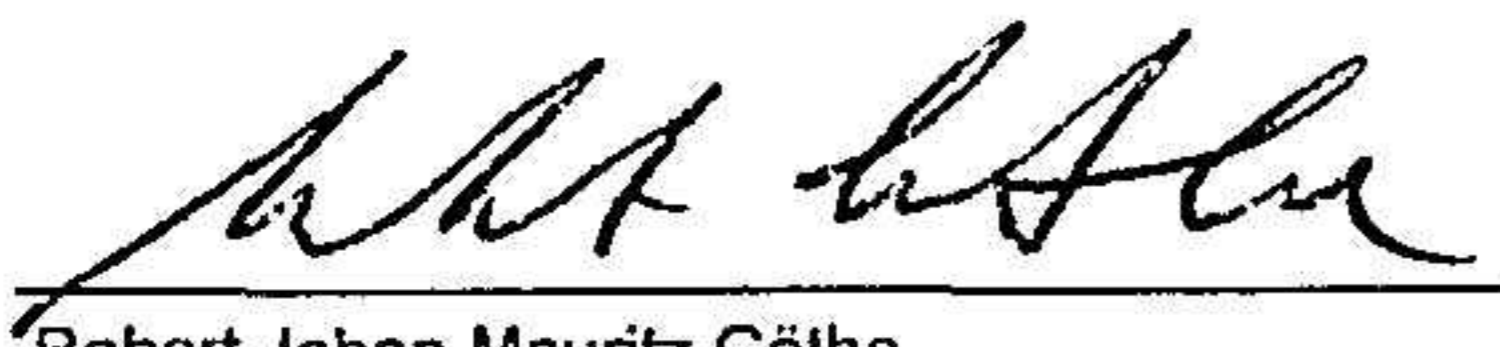
2024-07-03-349

Klara Strand Property AB  
Org.nr 556912-1709

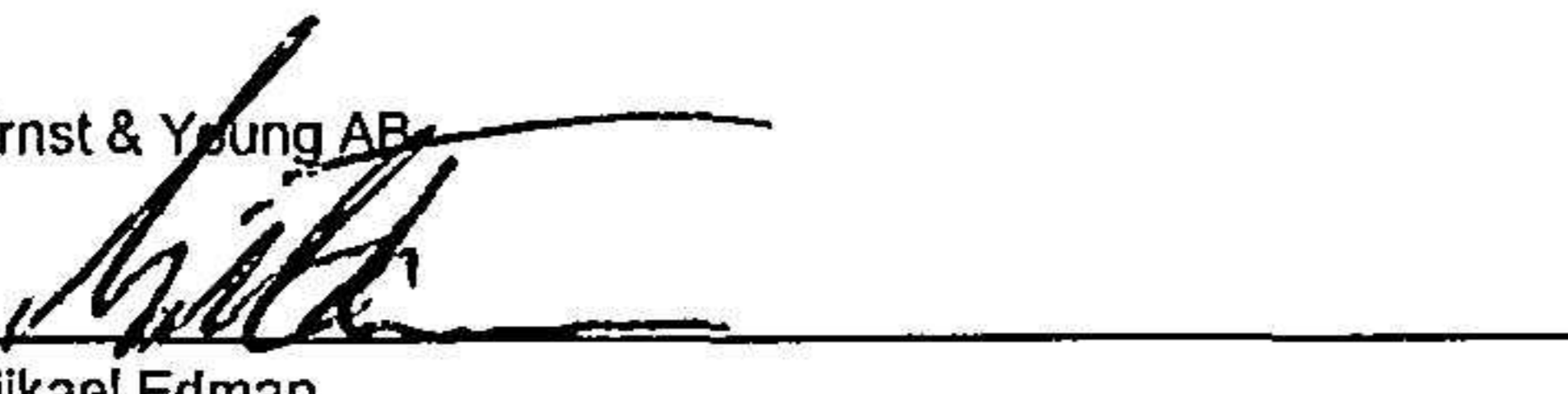
Stockholm den 18/6 2024

  
Nina Tour  
Styrelsens ordförande

  
Grant Stuart Broadway  
Styrelseledamot

  
Robert Johan Mauritz Göthe  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27/6 2024

Ernst & Young AB  
  
Mikael Edman  
Auktoriserad revisor

Certified true copy

  
**CITCO** # 74108021

**CITCO (SWEDEN) AB**  
Strandvägen 7A  
114 56 Stockholm Phone: +46 (0)8 608 1044  
Sweden Fax +46 (0)8 650 4622



Building a better  
working world

20240709331330

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klara Strand Property AB, org.nr 556912 - 1709

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klara Strand Property AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klara Strand Property 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klara Strand Property 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 att 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 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.



Building a better  
working world

2024070334351

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Klara Strand Property AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 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 Klara Strand Property 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 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 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 räkenskaper. 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 den 27/6-2024  
Ernst & Young AB

  
Mikael Edman  
Auktoriserad revisor

Certified true copy

  
**CITCO**

**CITCO (SWEDEN) AB** H. YLIJUURI  
Strandvägen 7A  
114 56 Stockholm Phone: +46 (0)8 608 1044  
Sweden Fax +46 (0)8 650 4622