

Årsredovisning

för

Klara Strand Property AB

556912-1709

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klara Strand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 3 juli 2023



Nina Tour

Annual Report

for

Klara Strand Property AB

556912-1709

Financial Year

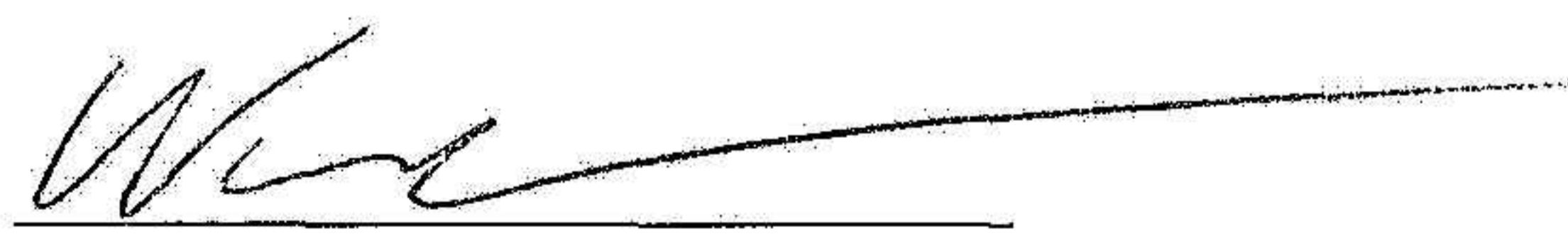
2022-01-01 – 2022-12-31

Confirmation affidavit

The undersigned member of the Board of Directors in Klara Strand Property AB hereby certify that the income statement and balance sheet in the annual report have been confirmed at the Annual General Meeting 30 June 2023. The Annual General Meeting also decided to approve the result dispositions recommended by the Board of Directors.

I also certify that the contents of the annual report and the audit report are in accordance with the originals.

Stockholm 3 July 2023.



Nina Tour

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022.

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	19

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

05 JULI 2023

Certified true copy

CITCO

CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A
114 56 Stockholm
Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1043
Fax +46 (0)8 650 4622

Emelie

Emelie Brännlund

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615584

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.à.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property Finance Company S.à.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 fastighetsjänster till bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelserna i Ukraina fortsätter att chockera och leda till omfattande fördömanden. Västländer svarade på Rysslands attack som inleddes den 24 februari 2022 med omfattande sanktioner. USA, Storbritannien och Europeiska unionen har infört sanktioner mot ryska banker, statsägda företag och personer med nära kopplingar till president Putin. Situationen fortsätter att övervakas noga, men det har för närvarande inte haft någon direkt inverkan på bolaget.

Finansiering och likviditet

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

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)	2022	2021	2020 (5 mån)	2019/2020
Nettoomsättning	134 213	127 432	63 524	140 548
Driftnetto	75 554	78 187	42 836	98 495
Resultat efter finansiella poster	6 751	14 544	14 454	29 966
Balansomslutning	1 195 304	1 219 792	1 243 058	1 241 616
Eget kapital	84 124	119 855	113 268	126 666

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	88 898
Årets resultat, tkr	-4 824
	<hr/>
	84 074

disponeras så att

till aktieägare utdelas	17 590
i ny räkning överföres, tkr	66 484
	<hr/>
	84 074

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen ansör att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615585

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5,6	134 213	127 432
Direkta fastighetskostnader	7,8	-58 659	-49 245
Driftnetto		75 554	78 187
Avskrivningar		-32 472	-38 686
Rörelseresultat		43 082	39 501
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 331	-24 957
Summa resultat från finansiella poster		-36 331	-24 957
Resultat efter finansiella poster		6 751	14 544
Resultat före skatt		6 751	14 544
Skatt på årets resultat	10	-11 575	-7 957
Årets resultat		-4 824	6 587

Övrigt totalresultat

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

CS
R
W
W

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615586

Balansräkning

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>31 dec. 2022</u>	<u>31 dec. 2021</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 048 477	1 075 311
Summa anläggningstillgångar		1 048 477	1 075 311
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	12,15	1 307	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,15	11 073	12 384
		12 380	13 155
Kassa och bank	15,19	134 447	131 326
Summa omsättningstillgångar		146 827	144 481
SUMMA TILLGÅNGAR		1 195 304	1 219 792

CS
19
10

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615587

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundel eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		88 898	113 218
Årets resultat		-4 824	6 587
		84 074	119 805
Summa eget kapital		84 124	119 855
Obeskattade reserver	16	21 010	21 010
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15,17	1 035 912	263 366
Skulder till kreditinstitut	15,17	0	770 000
Summa långfristiga skulder		1 035 912	1 033 366
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	652	882
Skulder till koncernföretag		0	3 494
Aktuella skatteskulder		8 725	371
Övriga kortfristiga skulder	15	2 219	2 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,18	42 662	38 034
Summa kortfristiga skulder		54 258	45 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 195 304	1 219 792

S (19)

19
GS
TR
J

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
2021-01-01	50	113 218	113 268
Årets resultat	0	6 587	6 587
Utgående eget kapital	50	119 805	119 855
2021-12-31			
Ingående eget kapital			
2022-01-01	50	119 805	119 855
Utdelat till aktieägaren		-30 907	-30 907
Årets resultat	0	-4 824	-4 824
Utgående eget kapital	50	84 074	84 124
2022-12-31			

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615589

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		43 082	39 501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		32 472	38 686
Erlagd ränta		-36 331	-24 957
Betald inkomstskatt		-3 221	-22 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		36 002	31 200
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		775	5 058
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-230	-2 827
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		4 067	-12 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 614	20 478
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i förvaltningsfastigheter		-5 638	-2 937
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 638	-2 937
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Utdelning		-30 907	0
Upptagna lån		-948	2 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 855	2 510
Årets kassaflöde		3 121	20 051
Likvida medel i början av året		131 326	111 275
Likvida medel vid årets slut		134 447	131 326

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 tillämpade 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 2022.

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 2 570 mkr (2 680 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värderingshierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde"

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 reallseras 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 hänför sig 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

2023070615592

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:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Hyresgästanspassningar	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.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615593

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banklånggodhavanden 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. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	134 969	126 528
Periodisering av hyresrabatter mm.	-756	904
Summa intäkter	134 213	127 432

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd		
Mindre än 1 år	102 322	119 568
Mellan 1 - 5 år	148 100	185 953
Mer än 5 år	0	0
	250 422	305 521

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Underhåll	19 288	28 267
Drift	16 099	3 911
Fastighetsskatt	23 272	17 067
Summa direkta fastighetskostnader	58 659	49 245

Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	290	206
Skatterådgivning	99	36
Summa revisionskostnader	389	242

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

GS
te
AK

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615594

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Räntekostnader, övriga	677	11 835
Räntekostnader, koncernföretag	35 464	9 241
Avskrivning finansieringskostnader och räntesäkring	190	3 881
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-36 331	-24 957

Not 10 Inkomstskatt

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Aktuell skatt	13 168	10 659
Justeringar avseende tidigare år	-1 593	-2 702
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	0	0
Summa redovisad skatt	-11 575	-7 957

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Resultat före skatt	6 730	14 544
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-1 386	-2 996
Ej avdragsgilla kostnader	-7 326	-1 911
Skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	-4 456	-5 752
Justering avseende tidigare år	1 593	2 702
Summa redovisad skatt	-11 575	-7 957

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 172,0 procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Handwritten marks and signatures

Not 11 **Förvaltningsfastigheter**

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

Byggnad	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 248 777	1 245 840
Inköp	5 638	2 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 254 415	1 248 777
Ingående ackumulerade avskrivningar	-218 699	-183 244
Årets avskrivning	-29 241	-35 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 940	-218 699
Utgående redovisat värde	1 006 475	1 030 078
Byggnadsinventarier	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 399	-16 168
Årets avskrivning	-3 231	-3 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 630	-19 399
Utgående redovisat värde	42 002	45 233
Summa förvaltningsfastigheter	1 048 477	1 075 311

Upplysning om värde på förvaltningsfastigheter

Värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 2 570 Msek enligt IFRS. Fastigheten har värderats genom diskontering av framtida kassaflöden.

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615596

Not 12	Kortfristiga fordringar		
		31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kundfordringar		1 307	771
Summa		1 307	771

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda kostnader		0	632
Förutbetald tomträtsavgäld		6 765	6 516
Periodiserade hyresrabatter		4 308	5 236
Summa		11 073	12 384

Not 14	Förslag till vinstdisposition	31 dec. 2022	
---------------	--------------------------------------	---------------------	--

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	88 898
Årets resultat, tkr	-4 845
	<u>84 053</u>

disponeras så att

till aktieägare utdelas	17 590
i ny räkning överföres, tkr	<u>66 463</u>
	84 053

[Handwritten signatures and initials]

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. 2021			
	Låne- och Hyres- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	771	0	771
Övriga kortfristiga fordringar	12 384	0	12 384
Likvida medel	131 326	0	131 326
Summa	144 481	0	144 481

31 dec. 2021			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	1 033 366	1 033 366
Leverantörsskulder och andra skulder	0	49 889	49 889
Summa	0	1 083 255	1 083 255

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

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

Ränterisk

Klara Strand Property AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden debiteras kvartalsvis. Räntan på räntebärande upplåning byts ut till en fast ränta i kraft av ett matchande ränteswapavtal.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motparterisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

M&G Luxembourg S.A. finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget M&G European Property Holding Company S.à.r.l.

Per den 31 december 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med två procentenheter de årliga nettoräntekostnaderna med 20 720 Tkr, förutsatt att företagets löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

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. 2021	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	1 033 366	0	0	0	0	1 033 366
Leverantörs-skulder	882	882	0	0	0	0
Övriga skulder	49 007	49 007	0	0	0	0
Summa	1 083 255	49 889	0	0	0	1 033 366

31 dec. 2022	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
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
Summa	1 094 498	58 586	0	0	0	1 035 912

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

2023070615399

Not 16 **Obeskaffade reserver**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Överavskrivningar	21 010	21 010
Summa	21 010	21 010

Not 17 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

Långgivare	Förfallodag	Ränta	Upplupen ränta	Skuld
Moderbolaget	19/05/32	3,55%	0	1 017 816
Moderbolaget	19/05/32	2,95%	0	18 096

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning och banklån. Bolaget har för sin externa upplåning ställt säkerhet uppgående till 825 000 Tkr. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande lånoskulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mellan 1 och 5 år	1 035 912	1 033 366
Senare än 5 år	0	0
Summa	1 035 912	1 033 366

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda hyresintäkter	36 828	31 168
Övriga poster	5 834	6 866
Summa	42 662	38 034

Not 19 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	825 000	825 000
Summa	825 000	825 000

Not 20 **Närstående transaktioner** **31 dec. 2022** **31 dec. 2021**

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	263 366
Ränteskulder till bolagets moderbolag	0	785
Räntekostnader till bolagets moderbolag	35 464	9 241

Not 21 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut.

[Handwritten signatures and initials]

2023070615601

Klara Strand Property AB
Org.nr 556912-1709

Stockholm den 29/6 2023



Nina Tour
Styrelsens ordförande



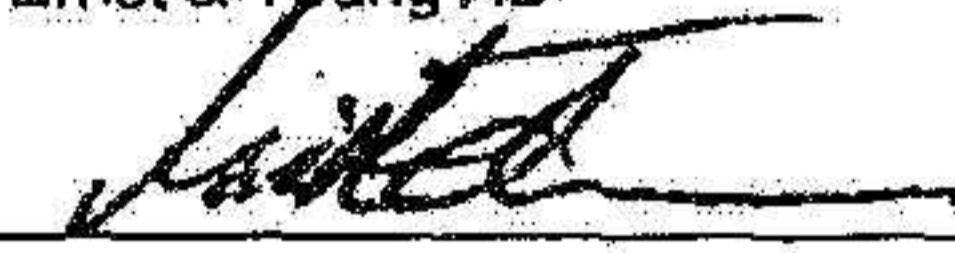
Grant Stuart Broadway
Styrelseledamot



Robert Johan Mauritz Göthe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29/6 2023

Ernst & Young AB



Mikael Edman
Auktoriserad revisor

05 JULI 2023

Certified true copy



Emelie Brämmlund

CITCO

CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A
114 56 Stockholm
Sweden

Phone: +46 (0)8 608 104
Fax +46 (0)8 650 4622



Building a better
working world

2023070615602

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klara Strand Property AB enligt god revisionssed 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 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 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

2023070615603

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 Stränd Property AB för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klara Stränd Property 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 29/6-2023

Ernst & Young AB

Mikael Edman
Auktoriserad revisor

Emelie Brännlund

05 JULI 2023

Certified true copy

CITCO

CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A
114 56 Stockholm
Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1044
Fax: +46 (0)8 650 4622

2 (2)