

KLP Fraktalen 1 AB

Årsredovisning

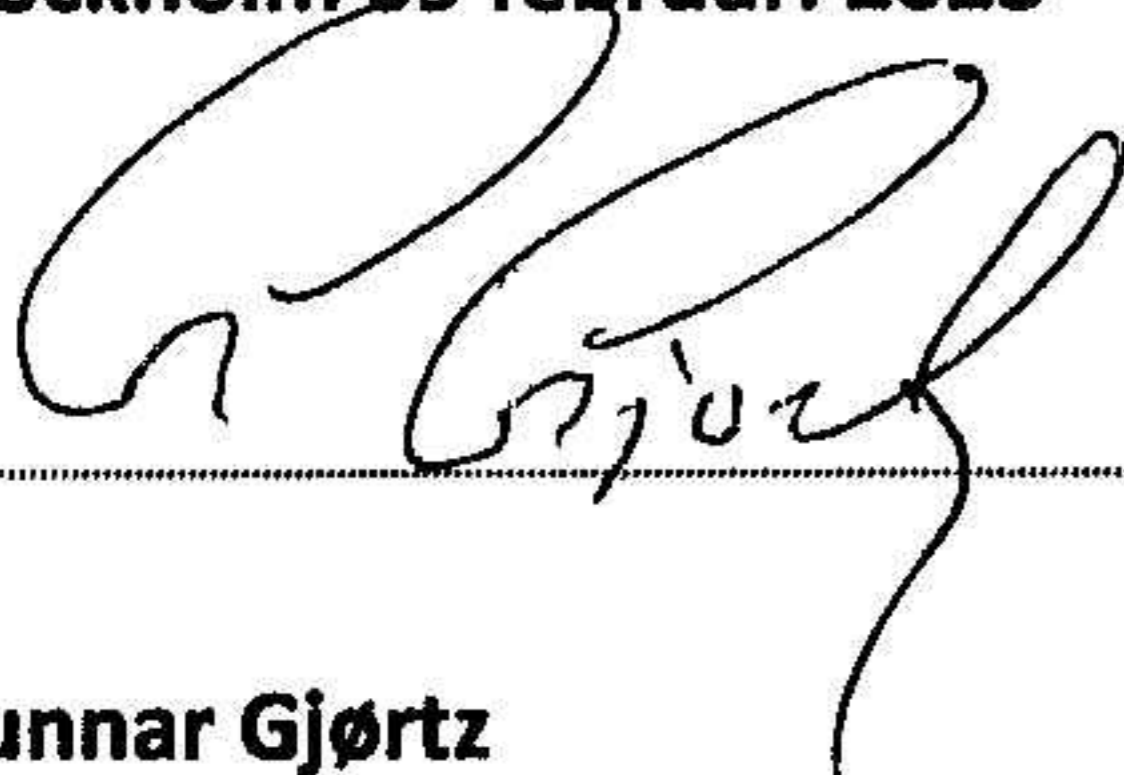
31 december 2022

Org nr 556780-7796

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Fraktalen 1 AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 09 februari 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 09 februari 2023



Gunnar Gjörtz

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet startades 2009-04-14. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	131 855	123 699	120 811	117 865	110 071	107 778
Resultat efter finansiella poster	62 858	70 047	64 807	53 078	7 474	4 892
Balansomslutning	982 301	980 074	989 788	1 018 891	1 021 706	1 046 398

Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.


Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	61 096 509
Årets resultat	-16 803 998
	<u>44 292 511</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>44 292 511</u>
	44 292 511

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....


Resultaträkning**Räkenskapsåret**

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	131 854 529	123 699 161
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-8 045 862	-6 953 032
Fastighetsskatt		-12 319 997	-10 320 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-5 143 329	-4 784 865
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-21 037 981	-19 458 933
Rörelseresultat		85 307 360	82 182 331
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		851 383	230 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	19	-23 300 402	-12 366 352
Finansiella poster – netto	7	-22 449 019	-12 135 735
Resultat efter finansiella poster		62 858 341	70 046 596
Bokslutsdispositioner	10	-80 219 648	-76 967 742
Skatt på årets resultat	11	557 309	28 884
Årets resultat och totalresultat		-16 803 998	-6 892 262

I KLP Fraktalen 1 AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		873 700 513	891 364 980
Hysesgästanpassningar		8 599 420	5 057 472
Byggnadsinventarier		7 086 543	7 236 951
Inventarier		229 396	311 962
Pågående nyanläggningar		81 150	1 026 082
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>889 697 022</u>	<u>904 997 447</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		33 541 405	32 791 161
Summa anläggningstillgångar		<u>923 238 427</u>	<u>937 788 608</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	3 690	2 890 988
Kundfordringar	13	8 007 657	7 210 591
Aktuell skattefordran	13	7 965 210	0
Övriga fordringar	13	1 432 303	1 115 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	0	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>17 408 860</u>	<u>11 217 468</u>
Kassa och bank		41 653 697	31 067 693
Summa omsättningstillgångar		<u>59 062 557</u>	<u>42 285 161</u>
Summa tillgångar		<u>982 300 984</u>	<u>980 073 769</u>

2025042002641

Balansräkning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		61 096 509	97 988 772
Årets resultat		-16 803 998	-6 892 262
Summa fritt eget kapital	9	44 292 511	91 096 510
Summa eget kapital		44 392 511	91 196 510
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	2 588 221	2 377 653
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	27 945 419	28 502 728
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	734 180 055	731 021 689
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	937 734	1 233 213
Skulder till koncernföretag		126 170 443	76 948 882
Aktuella skatteskulder	13	0	8 559 773
Övriga skulder	13	8 642 391	7 376 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	37 444 210	32 856 631
Summa kortfristiga skulder		173 194 778	126 975 189
Summa skulder		937 908 473	888 877 259
Summa eget kapital och skulder		982 300 984	980 073 769

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021		100 000	97 988 773	98 088 773
Årets resultat			-6 892 262	-6 892 262
Utgående balans per 31 december 2021	8	100 000	91 096 509	91 196 509
Ingående balans per 1 januari 2022		100 000	91 096 509	91 196 509
Återbetalning av aktieägartillskott			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-16 803 998	-16 803 998
Utgående balans per 31 december 2022	8	100 000	44 292 511	44 392 511

2023042002643

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-17 361 307	-6 921 146
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	21 037 981	19 458 933
– överavskrivningar		210 568	1 149 725
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		102 417 201	87 781 510
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-6 191 392	-3 042 581
– kortfristiga rörelseskulder		-2 356 507	-1 298 443
Kassaflöde från rörelsen		97 756 544	97 127 998
 Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-5 737 556	-11 477 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 737 556	-11 477 049
 Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån från koncernföretag		0	-70 000 000
Erlagt ränta		-20 000 000	-5 000 000
Erlagt koncernbidrag		-36 432 984	-15 655 189
Erlagt aktieägartillskott		-25 000 000	0
Erhållna koncernbidrag		0	5 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-81 432 984	-84 855 189
 Minskning/ökning av likvida medel		10 586 004	795 760
Likvida medel vid årets början		31 067 693	30 271 933
Likvida medel vid årets slut		41 653 697	31 067 693

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

KLP Fraktalen 1 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har den 2023-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2022

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största delen är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt för förvaltningsfastigheter tillägg för eventuella uppskrivningar. För förvaltningsfastigheter tillämpas undantaget i RR24 och RR12.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förvaltningsfastighet 2 – 3 % / år
- Byggnadsinventarier 5 – 20 % / år
- Inventarier 20 % / år
- Hyresgästanpassningar 18 % / år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen uppskattas. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen. Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hyresintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2022 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

3. Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Avseende värdering fastighet se not 12.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Stockholm.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Tkr	2022	2021
Inom 1 år	27 385	32 728
Mellan 1 och 5 år	38 853	54 846
Mer än 5 år	78 303	41 542
	144 541	129 116

6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-50 050	-44 500
Totalt	-50 050	-44 500

7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		
– lån till koncernbolag	750 244	229 626
– övriga finansintäkter	101 139	991
	851 383	230 617

Räntekostnader och liknande resultatposter:

Räntekostnader:

– lån från koncernbolag	-23 163 894	-12 309 600
– övriga finanskostnader	-136 508	-56 752
	-23 300 402	-12 366 352

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr och uppgår till 100 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	61 096 509
Årets resultat	-16 803 998
	44 292 511

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	44 292 511
	44 292 511

10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-210 568	-1 149 725
Koncernbidrag	-80 009 080	-75 818 017
	-80 219 648	-76 967 742

11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-325
Uppskjuten skatt	557 309	29 209
	557 309	28 884

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2022	2021
Resultat före skatt	-17 361 307	-6 921 146
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-2 749	0
- Ej avdragsgilla kostnader	179 303	59 306
- Övriga avdragsgilla kostnader	-5 109 671	-4 339 808
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 355 248	5 549 431
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	0	0
- Tidigare ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	-141	0
+ Återföring negativt räntenetto	22 322 220	12 106 173
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-6 382 903	-6 453 954
Skattepliktigt resultat	0	2
Aktuell skatt	0	0

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

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2022	2021
Ingående balans	-28 502 728	-28 531 937
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	557 309	29 209
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
Utgående balans	-27 945 419	-28 502 728

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
Per 31 december 2020	0	-28 531 937	-28 531 937
Redovisat i resultaträkningen	0	29 209	29 209
Per 31 december 2021	0	-28 502 728	-28 502 728
Redovisat i resultaträkningen		557 309	557 309
Per 31 december 2022	0	-27 945 419	-27 945 419

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	705 202 256	703 752 256
Omklassificering	0	0
Inköp	0	1 450 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	705 202 256	705 202 256
Ingående avskrivningar	-132 137 271	-114 484 888
Årets avskrivningar	-17 664 468	-17 652 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 801 739	-132 137 271
Ingående markvärde	318 299 995	318 299 995
Utgående värde mark	318 299 995	318 299 995
Utgående redovisat värde	873 700 512	891 364 980

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 3 241 470 tkr (2021: 3 004 666 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserat på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 889 697 tkr (2021: 904 997 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hyresgästpassning	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	6 970 293	2 640 293
Omklassificering	0	0
Inköp	5 099 863	4 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 070 156	6 970 293
Ingående avskrivningar	-1 912 821	-1 172 800
Årets avskrivningar	-1 557 915	-740 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 470 736	-1 912 821
Utgående redovisat värde	8 599 420	5 057 472

Byggnadsinventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	227 414 153	222 664 704
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	327 783
Inköp	1 568 973	4 421 666
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	228 983 126	227 414 153
Ingående avskrivningar	-220 177 202	-219 190 173
Årets avskrivningar	-1 719 381	-987 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 896 583	-220 177 202
Utgående redovisat värde	7 086 543	7 236 951

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 155 221	905 920
Omklassificering	0	0
Inköp	13 650	249 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 168 871	1 155 221
Ingående avskrivningar	-843 260	-763 760
Årets avskrivningar	-96 217	-79 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-939 477	-843 260
Utgående redovisat värde	229 394	311 961
Pågående nyanläggningar	2022	2021
Ingående balans	1 026 082	327 783
Inköp	52 225	1 026 082
Omklassificering	-987 632	-327 783
Kostnadsfört	-9 525	
Utgående redovisat värde	81 150	1 026 082

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som Övriga finansiella skulder.

Kundfordringar och andra fordringar	2022	2021
Kundfordringar	8 007 657	7 210 591
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	8 007 657	7 210 591
Fordringar hos koncernföretag	3 690	2 890 988
Aktuella skattefordringar	7 965 210	0
Övriga fordringar	1 432 303	1 115 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	9 401 203	4 006 877

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

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 322 tkr (2021: 0 tkr) förfallna.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

Leverantörsskulder och andra skulder	2022	2021
Leverantörsskulder	937 734	1 233 213
Skulder till koncernföretag	126 170 443	76 948 882
Aktuella skatteskulder	0	8 559 773
Övriga skulder	8 642 391	7 376 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 444 210	32 856 631
	173 194 778	126 975 189

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

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	0	0
	0	0

15. Upplåning

	2022	2021
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	734 180 055	731 021 689
	734 180 055	731 021 689

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 0 tkr (2021: 0 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2023 och löper med en ränta på 4,46 % per år (2021: 1,81 % per år). Säkerhet utgörs av förvaltningsfastigheten Fraktalen 1

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetald hyra	36 639 031	32 611 361
Upplupna kostnader	805 179	245 000
	37 444 210	32 856 361

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	15	889 697 022	904 997 448
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Kontorsfastigheter AB, org nr 556716-5211, Stockholm äger 100 % av KLP Fraktalen 1 ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fraktalen 1 AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	4 902 521	4 582 199
	4 902 521	4 582 199

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

Ränta lån	2022	2021
Räntekostnader koncernbolag	23 163 894	12 309 600
	23 163 894	12 309 600

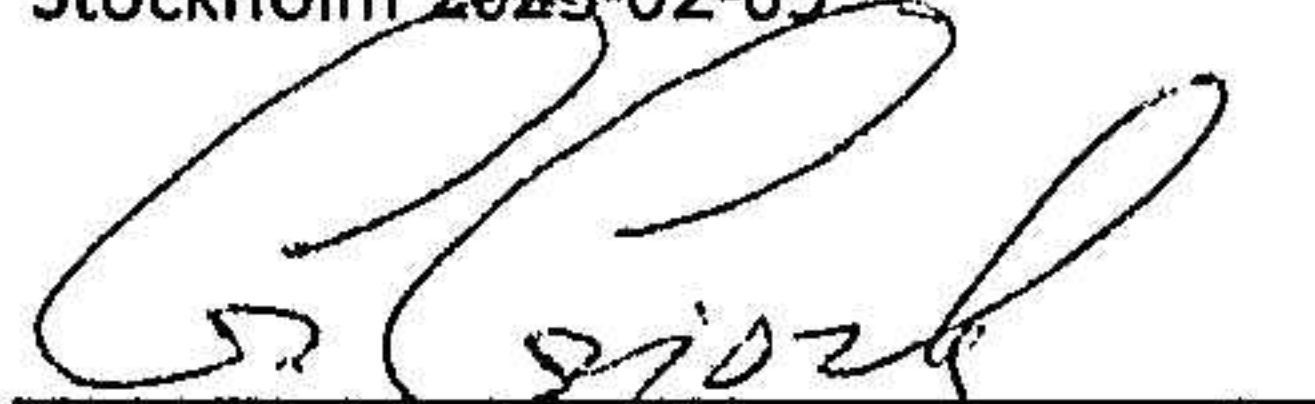
Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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

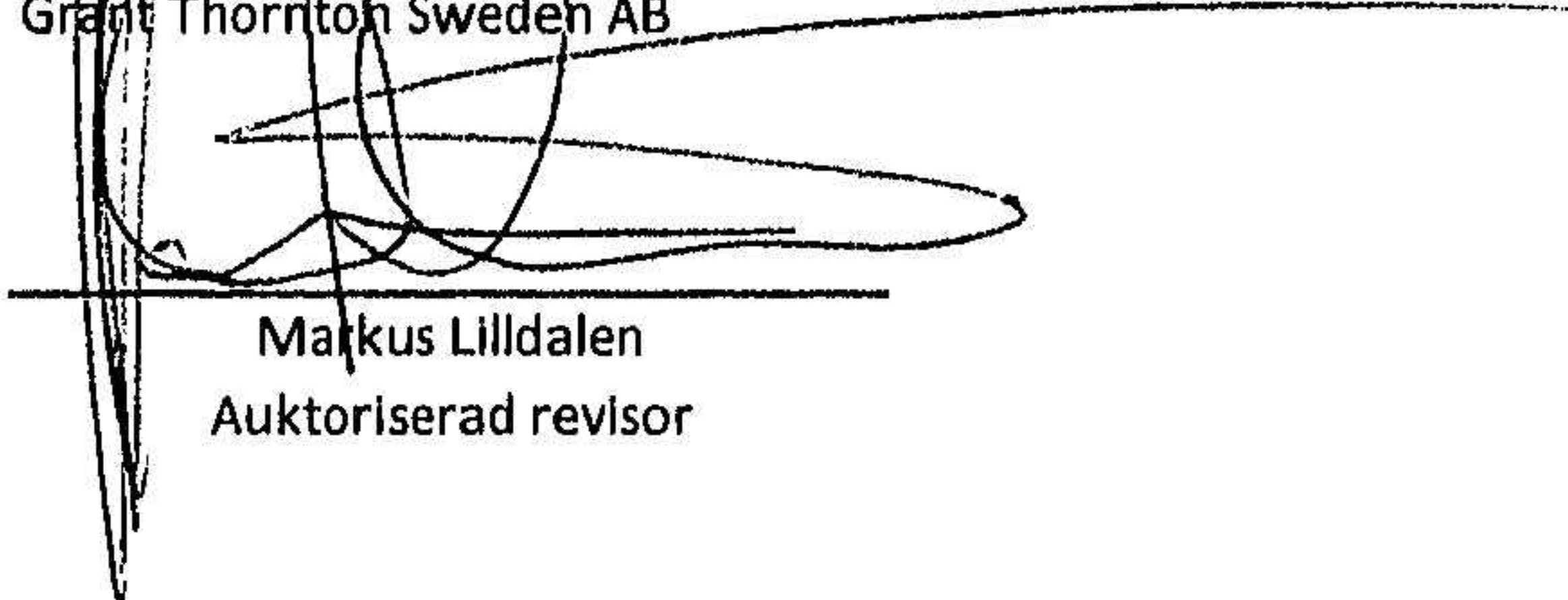
Stockholm 2023-02-09



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-09

Grant Thornton Sweden AB



Markus Lildalen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fraktalen 1 AB

Org.nr. 556780 - 7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Fraktalen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fraktalen 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för KLP Fraktalen 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fraktalen 1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 9 februari 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor