

# KLP Viking Fastighets AB

## Årsredovisning

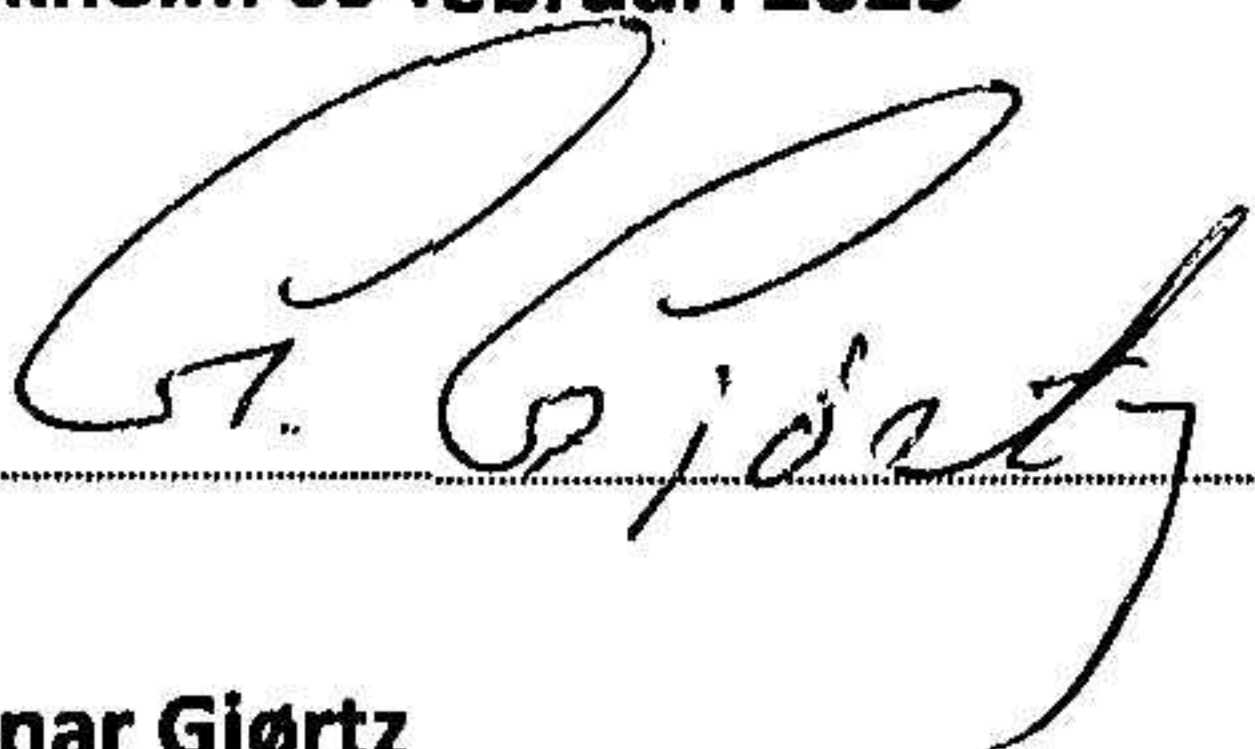
31 december 2022

Org nr 556701-7685

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Viking Fastighets 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 Gjørtz**

2023042102801

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Pennfäktaren 12 på Vasagatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget startade år 2006. Fastigheten är till största delen uthyrd till Royal Viking Hotel AB, som i samarbete med Rezidor Hospitality Sweden AB och Rezidor Hospitality A/S bedriver en fyrstjärnig hotellrörelse under namnet Radison BLU Royal Viking Hotel.

### Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Spridningen av Covid-19 har påverkat utvecklingen av företagets nettoomsättning negativt under flera år men har nu vänt. Omsättningen har ökat med 4,7 % jämfört med året innan pandemin, år 2019. (2021 -13,6 % och 2020 -9,4%).

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	99 575	82 198	86 145	95 083	103 490	105 769
Resultat efter finansiella poster	28 488	26 890	27 831	2 563	50 402	50 334
Balansomslutning	1 328 083	1 373 128	1 450 790	1 385 451	1 435 516	1 142 100

### 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.

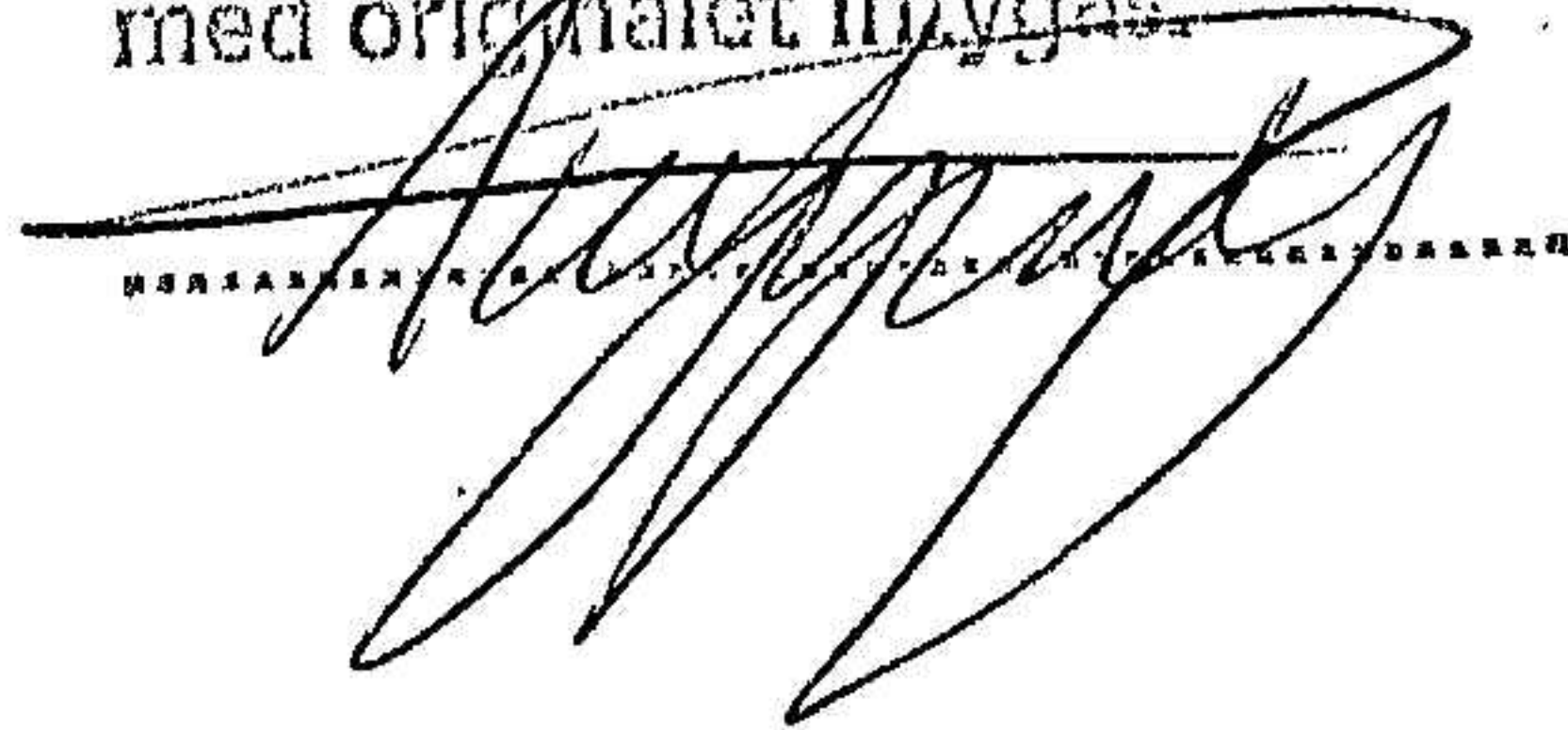
### Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	43 287 772
Årets resultat	-36 085 710
	<u>7 202 062</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>7 202 062</u>
	7 202 062

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

### Räkenskapsåret

	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	99 574 876	82 197 534
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och förvaltningskostnader		-542 419	-220 749
Fastighetsskatt		-14 720 004	-12 478 750
Övriga externa kostnader	6, 19	-1 761 309	-2 161 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-30 508 380	-30 486 620
<b>Rörelseresultat</b>		52 042 764	36 849 615
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252 627	24 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 807 359	-9 983 524
Finansiella poster – netto	7	-23 554 732	-9 959 436
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		28 488 032	26 890 179
Bokslutsdispositioner	10	-68 958 898	3 541 091
Skatt på årets resultat	11	4 385 156	-3 839 006
<b>Årets resultat och totalresultat</b>		-36 085 710	26 592 264

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

**Balansräkning**

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		1 243 427 853	1 272 826 822
Byggnadsinventarier		8 798 169	9 830 282
Inventarier		0	0
Pågående nyanläggningar		0	73 998
Summa anläggningstillgångar		<u>1 252 226 022</u>	<u>1 282 731 102</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	29 385 295	35 106 447
Fordringar hos koncernföretag	13	15 222 215	50 206 127
Aktuella skattefordringar		7 578 191	0
Övriga fordringar	13	98 171	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	3 834 943	238 334
Summa kortfristiga fordringar		<u>56 118 815</u>	<u>85 550 908</u>
Kassa och bank		19 738 085	4 846 486
Summa omsättningstillgångar		<u>75 856 900</u>	<u>90 397 394</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 328 082 922</u>	<u>1 373 128 496</u>

2023042102803

**Balansräkning, forts.**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		146 451 667	149 857 351
		<u>146 551 667</u>	<u>149 957 351</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		43 287 772	28 289 824
Årets resultat		-36 085 710	26 592 264
Summa fritt eget kapital	9	<u>7 202 062</u>	<u>54 882 088</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>153 753 729</u>	<u>204 839 439</u>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Överavskrivningar	10	5 206 316	4 181 124
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	192 631 172	197 015 988
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	878 142 507	911 590 818
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	13	76 344	92 498
Skulder till koncernföretag	13	68 455 284	298 319
Aktuella skatteskulder	13	0	26 376 568
Övriga skulder	13	6 386 299	6 508 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	23 431 271	22 225 504
Summa kortfristiga skulder		<u>98 349 198</u>	<u>55 501 127</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>1 174 329 193</u>	<u>1 168 289 057</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 328 082 922</u>	<u>1 373 128 496</u>

**Förändringar i eget kapital**

	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserad vinst och årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>		100 000	153 263 036	24 884 141	178 247 177
Avskrivning uppskrivningsfond			-3 405 684	3 405 684	0
Årets resultat				26 592 264	26 592 264
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>8</b>	<b>100 000</b>	<b>149 857 352</b>	<b>54 882 092</b>	<b>204 839 439</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>		100 000	149 857 352	54 882 092	204 839 444
Avskrivning uppskrivningsfond			-3 405 684	3 405 684	0
Återbetalning aktieägartillskott				-15 000 000	-15 000 000
Årets resultat				-36 085 710	-36 085 710
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>8</b>	<b>100 000</b>	<b>146 451 668</b>	<b>7 202 069</b>	<b>153 753 729</b>

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-40 470 866	30 431 270
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	30 508 380	30 486 620
– överavskrivningar		1 025 192	1 681 124
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		91 485 735	4 664 534
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-5 551 819	24 648 706
– kortfristiga rörelseskulder		-25 085 635	-8 010 366
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		<b>51 910 987</b>	<b>83 901 888</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-3 300	-788 970
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 300</b>	<b>-788 970</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Erlagt ränta		-17 000 000	-10 000 000
Erlagt koncernbidrag		0	-36 650 701
Återbetalning koncernbidrag		34 983 912	19 718 504
Återbetalning aktieägartillskott		-15 000 000	0
Amortering lån från koncernföretag		-40 000 000	-65 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-37 016 088</b>	<b>-91 932 197</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>		<b>14 891 599</b>	<b>-8 819 279</b>
Likvida medel vid årets början		4 846 486	13 665 765
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>19 738 085</b>	<b>4 846 486</b>

# Noter till årsredovisningen

## 1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Pennfäktaren 12 på Vasagatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget startade år 2006. Fastigheten är till största delen uthyrd till Royal Viking Hotel AB, som i samarbete med Rezidor Hospitality Sweden AB och Rezidor Hospitality A/S bedriver en fyrstjärnig hotellrörelse under namnet Radisson BLU Royal Viking Hotel.

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 Viking Fastighets 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 3 % / år
- Inventarier 20 % / år
- Byggnadsinventarier 5 % / 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 utträngning 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.

### **Intäktredovisning**

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.

#### **Hysesintäkter**

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

Fasta hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter 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. Fastigheten hyrs till största delen ut till Royal Viking Hotel AB (Rezidor) enligt ett avtal som löper ut år 2045. De kommersiella hyreskontrakten för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott är tecknade på viss tid. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknig av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Därutöver finns en omsättningsklausul.

## 6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-43 950	-41 000
<b>Totalt</b>	<b>-43 950</b>	<b>-41 000</b>

## 7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	226 336	0
– övriga finansintäkter	26 291	24 088
	<b>252 627</b>	<b>24 088</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-23 551 691	-9 930 426
– övriga finanskostnader	-249 700	-53 098
	<b>-23 801 391</b>	<b>-9 983 524</b>

## 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	43 287 772
Årets resultat	-36 085 710
	<u>7 202 062</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	7 202 062
	<u>7 202 062</u>

## 10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 025 192	-1 681 124
Koncernbidrag	-67 933 706	5 222 215
	<u>-68 958 898</u>	<u>3 541 091</u>

## 11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	340	-8 223 822
Uppskjuten skatt	4 384 816	4 384 816
Förändring tidigare års skatt	0	0
	<u>4 385 156</u>	<u>-3 839 006</u>

<b>Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt</b>	2022	2021
Resultat före skatt	-40 470 866	30 431 270
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-24 302	-22 884
- Ej avdragsgilla kostnader	278 575	48 589
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	21 278 884	21 287 159
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	0	-11 822 661
+ Återföring negativt räntenetto	23 332 575	9 949 133
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-4 394 866	-9 949 133
Kvittning räntenetton		
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<u>0</u>	<u>39 921 473</u>
<b>Aktuell skatt</b>	<u>0</u>	<u>8 223 823</u>

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
<b>Ingående balans</b>	<u>-197 015 988</u>	<u>-201 400 804</u>
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 384 816	4 384 816
<b>Utgående balans</b>	<u>-192 631 172</u>	<u>-197 015 988</u>

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Övrigt	Summa
<b>Per 31 december 2020</b>	-201 400 804	0	-201 400 804
Redovisat i resultaträkningen	4 384 816	0	4 384 816
Förändring pga ändrat skattesats		0	0
Årets uppskrivning		0	0
<b>Per 31 december 2021</b>	-197 015 988	0	-197 015 988
Redovisat i resultaträkningen	4 384 816	0	4 384 816
<b>Per 31 december 2022</b>	-192 631 172	0	-192 631 172

## 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	289 913 869	289 913 869
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	289 913 869	289 913 869
Ingående avskrivningar	-130 544 524	-121 847 096
Årets avskrivningar	-8 697 420	-8 697 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-139 241 944	-130 544 524
Ingående uppskrivningar	709 517 122	709 517 122
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	709 517 122	709 517 122
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-196 628 654	-175 343 146
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-21 285 516	-21 285 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp</b>	-217 914 170	-196 628 654
Ingående anskaffningsvärde mark	157 096 185	157 096 185
Ingående uppskrivningar mark	443 472 824	443 472 824
<b>Utgående ackumulerat värde mark</b>	600 569 009	600 569 009
<b>Utgående redovisat värde</b>	1 242 843 886	1 272 826 822

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 2 360 000 tkr (2021: 2 305 000 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 1 252 226 tkr (2021: 1 282 731 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Byggnadsinventarier	2022	2021
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	10 833 966	10 000 000
Årets anskaffningar	77 298	833 966
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 911 264	10 833 966
Ingående avskrivningar	-1 003 684	-500 000
Årets avskrivningar	-525 444	-503 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 529 128	-1 003 684
<b>Utgående redovisat värde</b>	9 382 136	9 830 282

<b>Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	19 538 026	19 538 026
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 538 026</b>	<b>19 538 026</b>
Ingående avskrivningar	-19 538 026	-19 538 026
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 538 026</b>	<b>-19 538 026</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående balans	73 998	118 994
Omklassificering	-73 998	-833 966
Inköp	0	788 970
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>73 998</b>

### 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.

<b>Kundfordringar och andra fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundfordringar	29 385 295	35 106 447
Minus: reservering för osäkra fordringar		
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>29 385 295</b>	<b>35 106 447</b>
Fordringar hos koncernföretag	15 222 215	50 206 127
Aktuella skattefordringar	7 578 191	0
Övriga fordringar	98 171	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 834 943	238 334
	<b>26 733 520</b>	<b>50 444 461</b>

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

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 0 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.

<b>Leverantörsskulder och andra skulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverantörsskulder	76 344	92 498
Skulder till koncernföretag	68 455 284	298 319
Aktuella skatteskulder	0	26 376 568
Övriga skulder	6 386 299	6 508 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 431 271	22 225 504
	<b>98 349 198</b>	<b>55 501 127</b>

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 räntelintäkter	0	0
Upplupna intäkter	3 834 943	238 334
	3 834 943	238 334

## 15. Upplåning

	2022	2021
<b>Långfristig</b>		
Skulder till koncernföretag	878 142 507	911 590 818
	878 142 507	911 590 818

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 878 143 tkr (2021: 911 591 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2029 och löper med en rörlig ränta på 3,91 % per år (2021: 1,26 % per år). Bolagets fastighet har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

## 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader		0
Förutbetald hyra	23 431 271	22 225 504
Upplupna kostnader	0	0
	23 431 271	22 225 504

## 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	15	1 252 226 022	1 282 731 102
Eventalförpliktelser		inga	inga

## 18. Moderföretag

KLP Fastigheter Stockholm AB, org nr 556779-9605, Stockholm äger 100 % av KLP Viking Fastighets ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Viking Fastighets 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](http://www.klp.no).

## 19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

<b>Köp av tjänster</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	1 656 000	1 796 470
	1 656 000	1 796 470

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

<b>Ränta lån</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader koncernbolag	23 551 691	9 930 426
	23 551 691	9 930 426

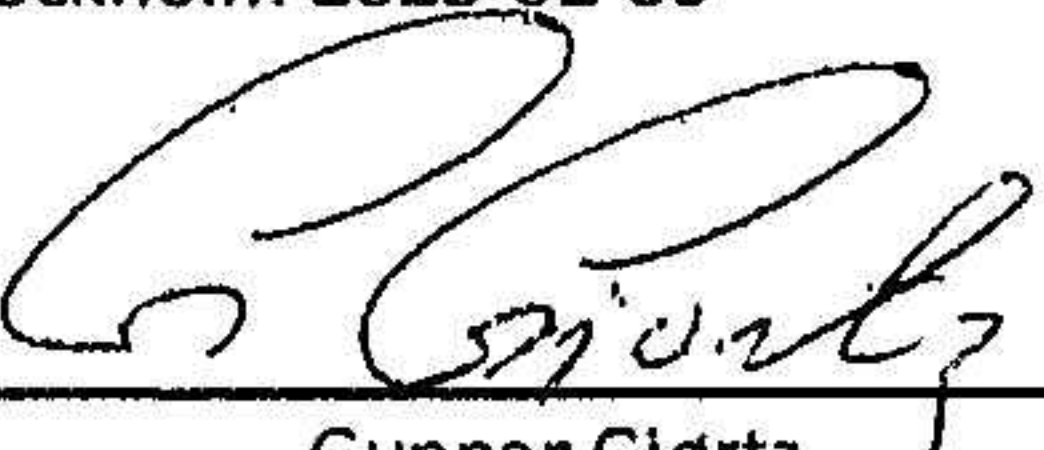
Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

## 20. Händelser efter balansdagen

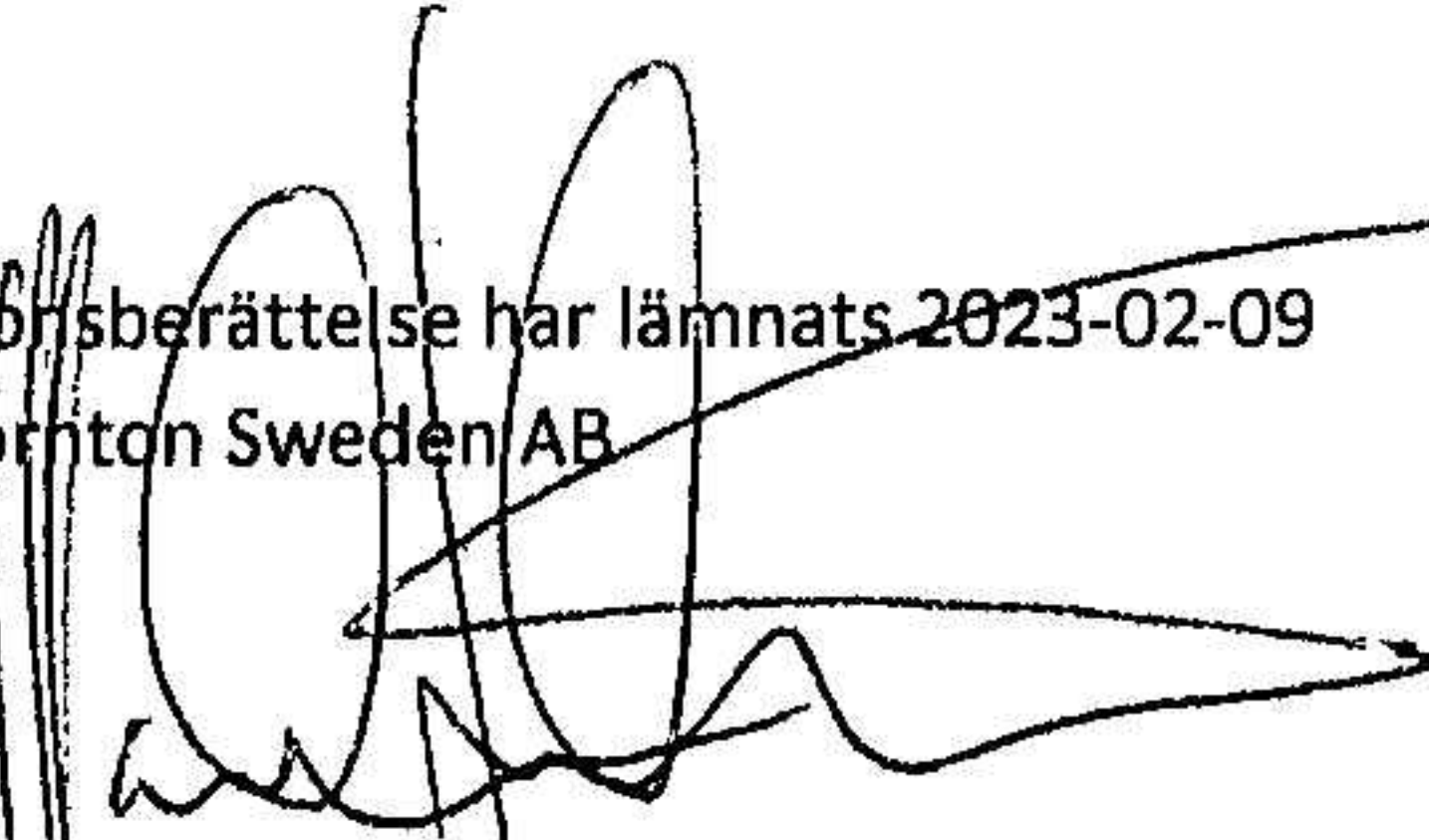
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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 Lilldalen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Viking Fastighets AB

Org.nr. 556701 - 7685

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Viking Fastighets 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 Viking Fastighets 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 Viking Fastighets 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 Viking Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Viking Fastighets 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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