

Årsredovisning

för

Kungsleden Stettin AB

556854-1006

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Stettin AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stocholm 2023-06-30



Sven Stork
Stockholm

Årsredovisning
för
Kungsleden Stettin AB
556854-1006

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Kungsleden Stettin AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Tegel AB, org nr 559025-8298, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

Omvärldsläget

Det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 646 590
årets vinst	16 635 526
	66 282 116
disponeras så att	
i ny räkning överföres	66 282 116
	66 282 116

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	6	102 760	83 525
Övriga intäkter		513	966
Driftskostnader		-13 890	-20 260
Underhåll		-1 624	-819
Fastighetsskatt		-9 338	-8 668
Uthyrning och fastighetsadministration	7, 8	-5 048	-4 826
Driftöverskott före avskrivningar		73 373	49 918
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-12 083	-12 416
Rörelseresultat		61 290	37 502
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	8 171	7 831
Finansiella kostnader	11	-21 277	-18 342
Summa resultat från finansiella poster		-13 106	-10 511
Resultat efter finansiella poster		48 184	26 991
Bokslutdispositioner	12	-24 763	-18 941
Resultat före skatt		23 421	8 050
Uppskjuten skatt	13	-6 785	-1 658
Årets resultat		16 636	6 392

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ingår i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	994 894	975 274
		994 894	975 274

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		250 000	250 000
		250 000	250 000

Summa anläggningstillgångar		1 244 894	1 225 274
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		4 244	16 075
Fordringar hos koncernföretag		0	2 000
Övriga fordringar		5 548	3 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 585	12 309
		18 377	34 257

Summa omsättningstillgångar		18 377	34 257
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 263 271	1 259 531
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 50

50 50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

49 647 43 255

Årets resultat

16 636 6 392

66 283 49 647

Summa eget kapital

66 333 49 697

Obeskattade reserver

15 36 682 5 583

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16 30 011 23 226

Summa avsättningar

30 011 23 226

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

1 064 060 1 064 060

Summa långfristiga skulder

1 064 060 1 064 060

Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder

187 24 704

Skulder till koncernföretag

44 882 75 530

Aktuella skatteskulder

1 392 722

Övriga kortfristiga skulder

3 029 505

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18 16 695 15 504

Summa kortfristiga skulder

66 185 116 965

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 263 271 1 259 531

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	41 255	41 305
Erhållna aktieägartillskott		2 000	2 000
Årets resultat		6 392	6 392
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	49 647	49 697
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	49 647	49 697
Årets resultat		16 636	16 636
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	66 283	66 333

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till ägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		61 290	37 502
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	12 083	12 416
Erhållen ränta		8 171	7 831
Erlagd ränta		-21 277	-18 342
Betald skatt		670	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 937	39 420
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 880	53 103
Förändring av kortfristiga skulder		-51 449	69 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 368	162 271
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-31 704	-150 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 704	-150 913
Finansieringsverksamheten			
Mottagna koncernbidrag		6 336	0
Lämnade koncernbidrag		0	-13 358
Aktieägartillskott		0	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 336	-11 358
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Tegel AB, org nr 559025-8298, med säte i Stockholm, och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen för bolaget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Upprättande i enlighet med RFR 2 innebär att bolaget ska tillämpa samtliga standarder och uttalanden utgivna av IASB och IFRIC, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Byte av redovisningsprincip

Detta är bolagets första årsredovisning som upprättas i enlighet med RFR 2. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021, varmed jämförelseinformation för räkenskapsår 2021 är omräknade enligt RFR 2. I not presenteras endast omräknad jämförelseinformation per 210101 för de poster som påverkats retroaktivt av övergången. För påverkan och effekter vid övergången till RFR 2 avseende bolagets resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys, se not 2-5.

I samband med att bolaget blivit en del av Castellum-koncernen har omklassificeringar skett mellan några resultatrader i resultaträkningen. Detta är inte en följd av övergången till RFR2, utan som ett led i att använda samma klassificering som övriga bolag i Castellum-koncernen. Omklassificeringarna har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna.

Nedan beskrivs de nya redovisnings- och värderingsprinciperna.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktets dag, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Finansiella intäkter avser i huvudsak ränteintäkter och övriga finansiella intäkter. Dessa resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt / Aktuell skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 6.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 20 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 20 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Inventarier

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Utdelning

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Not 2 Övergång till RFR 2

Bolaget har tidigare år tillämpat Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från och med 1 januari 2022 upprättar bolaget sin årsredovisning enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att bolaget tillämpar samtliga av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021. Övergången till RFR 2 redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången International Financial Reporting Standards" tillämpas med hänsyn till möjliga undantag inom RFR 2.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna på bolagets resultaträkning och balansräkning vid övergången till RFR 2. Övergången bedöms inte ha någon väsentlig effekt på bolagets rapport över kassaflöden.

Det som påverkar redovisningen är:

- a) Ändrade principer för fastigheter
- b) Uppskjuten skatt på ovanstående effekter

Not 3 Resultaträkning

Resultaträkning samt Rapport över totalresultatet SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-01-01 - 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter		75 307 349		75 307 349
Övriga rörelseintäkter		9 183 404		9 183 404
Drift- och underhållskostnader		- 24 743 387		- 24 743 387
Fastighetsskatt		- 8 667 500		- 8 667 500
Uthyrning och fastighetsadministration		- 1 161 788		- 1 161 788
Driftöverskott före avskrivningar		49 918 078	0	49 918 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	- 22 972 068	10 555 854	- 12 416 214
Rörelseresultat		26 946 010	10 555 854	37 501 864
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter		7 831 489		7 831 489
Finansiella kostnader		- 18 342 011		- 18 342 011
Summa resultat från finansiella poster		- 10 510 522	0	- 10 510 522
Resultat efter finansiella poster		16 435 488	10 555 854	26 991 342
Bokslutsdispositioner		- 18 941 217		- 18 941 217
Resultat före skatt		- 2 505 729	10 555 854	8 050 125
Uppskjuten skatt	B	516 180	- 2 174 506	- 1 658 326
Årets resultat		- 1 989 549	8 381 348	6 391 799

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat då bolaget inte har några poster att redovisa i Övrigt totalresultat.

Not 4 Balansräkning 1

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	785 418 197	51 359 090	836 777 287
Finansiella tillgångar		250 000 000		250 000 000
Summa anläggningstillgångar		1 035 418 197	51 359 090	1 086 777 287
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		42 567		42 567
Fordringar hos koncernföretag		60 361 389		60 361 389
Övriga fordringar		11 364 866		11 364 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 590 667		15 590 667
Summa omsättningstillgångar		87 359 489	0	87 359 489
SUMMA TILLGÅNGAR		1 122 777 686	51 359 090	1 174 136 776

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		50 000		50 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		475 673	40 779 118	41 254 791
Summa eget kapital		525 673	40 779 118	41 304 791
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	10 987 208	10 579 972	21 567 180
Summa avsättningar		10 987 208	10 579 972	21 567 180
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 064 059 736		1 064 059 736
Summa långfristiga skulder		1 064 059 736	0	1 064 059 736
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		26 008 354		26 008 354
Aktuella skatteskulder		709 685		709 685
Övriga skulder		48 089		48 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 438 941		20 438 941
Summa kortfristiga skulder		47 205 069	0	47 205 069
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 122 777 686	51 359 090	1 174 136 776

Not 5 Balansräkning 2

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	913 359 317	61 914 944	975 274 261
Finansiella tillgångar		250 000 000		250 000 000
Summa anläggningstillgångar		1 163 359 317	61 914 944	1 225 274 261
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		16 074 507		16 074 507
Fordringar hos koncernföretag		2 000 000		2 000 000
Övriga fordringar		3 873 050		3 873 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 308 556		12 308 556
Summa omsättningstillgångar		34 256 113	0	34 256 113
SUMMA TILLGÅNGAR		1 197 615 430	61 914 944	1 259 530 374

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		50 000		50 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		486 124	49 160 466	49 646 590
Summa eget kapital		536 124	49 160 466	49 696 590
Obeskattade reserver		5 583 248		5 583 248
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	10 471 028	12 754 478	23 225 506
Summa avsättningar		10 471 028	12 754 478	23 225 506
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 064 059 736		1 064 059 736
Summa långfristiga skulder		1 064 059 736	0	1 064 059 736
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		24 703 761		24 703 761
Skulder till koncernföretag		75 529 779		75 529 779
Aktuella skatteskulder		722 301		722 301
Övriga skulder		504 524		504 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 504 929		15 504 929
Summa kortfristiga skulder		116 965 294	0	116 965 294
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 197 615 430	61 914 944	1 259 530 374

Not A

Tidigare har fastigheter delats upp på komponenter och avskrivning har skett på basis av respektive komponents nyttjandeperiod. I samband med övergången kommer avskrivningarna räknas om och avskrivningar beräknas som en årlig fast procent av fastighetens värde under dess förväntade nyttjandeperiod.

Not B

Då det redovisningsmässiga värdet på fastigheten ändras i samband med övergången kommer skillnaden mot det skattemässiga restvärdet på fastigheterna ändras och därmed även den uppskjutna skatten.

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	93 532	61 077
Avtalade hyresintäkter år 2-5	294 150	163 886
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	117 869	122 834
	505 550	347 797

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräknning med fast procentsats.

Not 7 Personal och styrelse

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

Not 8 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

Not 9 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	4 377	4 183
Byggnadsinventarier	7 642	8 222
Markanläggningar	33	11
Markinventarier	32	0
	12 083	12 416

Not 10 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	7 961	7 825
Ränteintäkter externt	210	6
	8 171	7 831

Not 11 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	1 086	6 160
Räntekostnader externt	19 909	11 938
Övriga finansiella kostnader	282	244
	21 277	18 342

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-31 098	-5 583
Erhållna koncernbidrag	6 336	0
Lämnade koncernbidrag	0	-13 358
	-24 763	-18 941

Not 13 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 785	-1 658
Totalt redovisad skatt	-6 785	-1 658

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		23 421		8 050
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 825	20,60	-1 658
Skatteeffekt ej avdragsilla kostnader	8,37	-1 961	0,00	0
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0,00	1	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	28,97	-6 785	20,60	-1 658

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 192 301	1 041 388
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	31 704	150 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 224 005	1 192 301
Ingående avskrivningar	-217 027	-204 610
Årets avskrivningar	-12 083	-12 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 110	-217 027
Utgående redovisat värde	994 894	975 274
Uppgifter om verkligt värde		
Redovisat värde	994 894	975 274
Verkligt värde	2 387 502	2 492 000
Bokfört värde byggnader	498 072	384 263
Bokfört värde mark och markanläggningar	247 152	242 015
	745 224	626 278
Bokfört värde byggnads och markinventarier	127 151	14 184
Pågående investeringar	122 519	334 812
	249 670	348 996

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Not 15 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	36 682	5 583
	36 682	5 583

Not 16 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	30 011	23 226
	30 011	23 226
Ingående balans	23 226	21 567
Förändring mot resultaträkningen	6 785	1 658
	30 011	23 226

Not 17 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år efter balansdagen	44 882	75 530
Mellan ett till fem år efter balansdagen	1 064 060	1 064 060
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	21 303	41 435
	1 130 245	1 181 025

Skulder till kreditinstitut avser långfristig säkerställd finansiering mot extern part. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Kungsleden AB eller dess dotterbolag.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 5 320 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	44 882	75 530
Skulder till kreditinstitut	1 064 060	1 064 060
	1 108 942	1 139 590

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 507	7 738
Upplupna förvaltningskostnader	207	0
Övriga upplupna kostnader	4 981	7 766
	16 696	15 504

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	12 083	12 416
	12 083	12 416

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	1 064 060	1 064 060
	1 064 060	1 064 060

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en ändring av bolagsordningen genomförts, vilken innebär att styrelsen nu består av en ledamot och en suppleant. Styrelsen har valt att inte utse någon VD.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Stockholm

Sven Stork

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493853907

Dokument

940222 Kungsleden Stettin AB 220101-221231 ver3
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-05-31 14:30:36 CEST (+0200) av Maria Hammo (MH)
Färdigställt 2023-05-31 15:24:12 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hammo (MH)
Castellum AB
maria.hammo@castellum.se
+46721518399

Signerande parter

Sven Stork (SS)
Personnummer 6708041170
sven.stork@castellum.se
+46850305206



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"
Signerade 2023-05-31 14:46:13 CEST (+0200)

Camilla Norell (CN)
Personnummer 197206080561
camilla.norell@se.ey.com
+46725399770



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2023-05-31 15:24:12 CEST (+0200)

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





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden Stettin AB, org.nr 556854-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsleden Stettin AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsssed 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

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 Kungsleden Stettin AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Stettin AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023071430409

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-31 13:26:47 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: EVUQ6-C1MTA-862D1-0FFHE-F2XMI-2E0YX