

# Årsredovisning

för

## Kungsleden Hornafjord AB

Orgnr 556740-2457

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-07-02

Sven Stork

**Årsredovisning**  
för  
**Kungsleden Hornafjord AB**  
556740-2457

Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

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



Styrelsen för Kungsleden Hornafjord AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Grönberget AB, org nr 556989-0410, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Omvärldsläget

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	26 928 027
årets förlust	-7 780 754
	<b>19 147 273</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 147 273
	<b>19 147 273</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	31 465	30 149
Driftskostnader		-13 388	-4 955
Underhåll		-796	-499
Tomträttsavgäld	3	-3 738	-2 990
Fastighetsskatt		-3 830	-3 830
Uthyrning och fastighetsadministration	4, 5	-407	-3 537
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>		<b>9 306</b>	<b>14 338</b>
Avskrivningar	6	-7 855	-7 679
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 451</b>	<b>6 659</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	3 726	3 148
Finansiella kostnader	8	-18 333	-17 655
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-14 607</b>	<b>-14 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 156</b>	<b>-7 848</b>
Bokslutsdispositioner	9	6 979	-6 484
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 177</b>	<b>-14 332</b>
Uppskjuten skatt	10	-1 604	-345
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 781</b>	<b>-14 677</b>

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

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

11

386 860

392 196

Inventarier

12

338

0

**387 198**

**392 196**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

13

105 800

105 800

**105 800**

**105 800**

**Summa anläggningstillgångar**

**492 998**

**497 996**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar

231

0

Fordringar hos koncernföretag

9 426

0

Övriga fordringar

66

5 969

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 761

5 801

**13 484**

**11 771**

**Summa omsättningstillgångar**

**13 484**

**11 771**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**506 482**

**509 767**

## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

14

86 441

86 441

**86 541**

**86 541**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

26 928

41 605

Årets resultat

-7 781

-14 677

**19 147**

**26 928**

**Summa eget kapital**

**105 688**

**113 469**

**Obeskattade reserver**

15

2 431

2 905

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

39 415

37 811

**Summa avsättningar**

**39 415**

**37 811**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

17

0

334 229

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**334 229**

#### Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder

112

356

Skulder till koncernföretag

351 778

13 870

Aktuella skatteskulder

751

677

Övriga kortfristiga skulder

1 572

1 780

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

4 734

4 670

**Summa kortfristiga skulder**

**358 948**

**21 353**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**506 482**

**509 767**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>87 955</b>	<b>50 091</b>	<b>138 146</b>
Omföring till fritt eget kapital		-1 514	1 514	0
Lämnad utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			-14 677	-14 677
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>86 441</b>	<b>26 928</b>	<b>113 469</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>86 441</b>	<b>26 928</b>	<b>113 469</b>
Årets resultat			-7 781	-7 781
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>86 441</b>	<b>19 147</b>	<b>105 688</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1 000 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 aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. 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. Utöver koncernbidrag föreslås ej någon utdelning.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Driftsöverskott	9 306	14 338
Erhållen ränta	3 726	3 148
Erlagd ränta	-18 333	-17 655
Betald skatt	74	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-5 227                      -169

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 714	33 682
Förändring av kortfristiga skulder	3 293	-5 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 648</b>	<b>27 718</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 857	-11 410
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 857</b>	<b>-11 410</b>

### Finansieringsverksamheten

Mottagna koncernbidrag	6 505	0
Lämnade koncernbidrag	0	-6 308
Utbetald utdelning	0	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 505</b>	<b>-16 308</b>

### 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 Grönberget AB, org nr 556989-0410 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

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### 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

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 kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter 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.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

### ***Aktuell skatt***

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

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

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### ***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 2.

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, som främst avser personbilar, 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 utsläcks.

### **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 nettoresultateresultatet 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 Hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	18 404	18 119
Avtalade hyresintäkter år 1-5	23 603	32 275
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	0	1 730
	<b>42 006</b>	<b>52 124</b>

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 3 Tomträttsavgäld

	2023	2022
<b>Avtalade framtida tomträttsavgälder</b>		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	2 990	2 990
Avtalade tomträttsavgälder år 2-5	11 960	11 960
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	109 891	112 881
	<b>124 841</b>	<b>127 831</b>

## Not 4 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

## Not 5 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

### Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	4 288	4 262
Byggnadsinventarier	3 552	3 413
Markanläggningar	4	4
Markinventarier	8	0
Kontorsinventarier	2	0
	<b>7 855</b>	<b>7 679</b>

### Not 7 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	3 691	3 146
Ränteintäkter externt	35	2
	<b>3 726</b>	<b>3 148</b>

### Not 8 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	18 300	17 654
Räntekostnader externt		1
Övriga räntekostnader	32	0
	<b>18 333</b>	<b>17 655</b>

### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	6 505	0
Lämnade koncernbidrag	0	-6 308
Akkumulerade överavskrivningar	474	-176
	<b>6 979</b>	<b>-6 484</b>

## Not 10 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 direktförsäljning 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.

### Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

		2023		2022	
	%	Belopp	%	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-6 177		-14 332	
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	1 272	20,60	2 952	
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0	-23,08	-3 308	
Ej skattepliktiga intäkter	1,99	123	0,00	0	
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	0	0,08	11	
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	0,18	11	0,00	0	
Ej avdragsgill ränta	-48,73	-3 010	0,00	0	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-25,96</b>	<b>-1 604</b>	<b>-2,40</b>	<b>-345</b>	

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	469 232	457 822
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	8 459	11 410
Omklassificeringar	-5 942	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>471 749</b>	<b>469 232</b>
Ingående avskrivningar	-77 036	-69 357
Årets avskrivningar	-7 853	-7 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 889</b>	<b>-77 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>386 860</b>	<b>392 196</b>
<b>Uppgifter om verkligt värde</b>		
Verkligt värde	473 921	535 448
Bokfört värde byggnad	361 701	358 001
Bokfört värde mark och markanläggning	65	69
	<b>361 766</b>	<b>358 069</b>
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	8 188	11 279
Bokfört värde pågående investeringar	16 906	22 848
	<b>25 094</b>	<b>34 127</b>

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 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	340	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>340</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>338</b>	<b>0</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	105 800	105 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 800</b>	<b>105 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 800</b>	<b>105 800</b>

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	86 441	87 955
Överfört till fritt eget kapital	0	-1 514
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>86 441</b>	<b>86 441</b>

**Not 15 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	2 431	2 905
	<b>2 431</b>	<b>2 905</b>

**Not 16 Uppskjuten skatt**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	39 415	37 811
	<b>39 415</b>	<b>37 811</b>

### Not 17 Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
Inom ett år efter balansdagen	351 778	13 870
Mellan ett till fem år efter balansdagen	0	334 229
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	7 169	7 483
	<b>358 948</b>	<b>355 582</b>

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 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 1 003 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

### Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	351 778	348 099
	<b>351 778</b>	<b>348 099</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 896	3 220
Upplupna förvaltningskostnader	1 505	36
Övriga upplupna kostnader	333	1 414
	<b>4 734</b>	<b>4 670</b>

### Not 19 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven Stork  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

2024070918058

# Verification

Transaction 09222115557521132625

## Document

940369 Kungsleden Hornafjord AB 230101-231231.pdf  
Main document  
18 pages  
*Initiated on by Sandra Tern (ST)*  
*Finalised on 2024-06-28 17:58:14 CEST (+0200)*

## Initiator

Sandra Tern (ST)  
*sandra.tern@castellum.se*

## Signatories

Lihnell (L)  
*ID number 19690220-4608*  
*plihnell@deloitte.se*



\_\_\_\_\_

*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA LIHNELL"*  
*Signed 2024-06-28 17:58:14 CEST (+0200)*

Sven Stork (SS)  
*ID number 19670804-1170*  
*sven.stork@castellum.se*



\_\_\_\_\_

*The name returned by Swedish BankID was "Sven Ingvar Stork"*  
*Signed 2024-06-28 13:51:15 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden Hornafjord AB  
organisationsnummer 556740-2457

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsleden Hornafjord AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Hornafjord ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Hornafjord 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 juni 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Kungleden Hornafjord AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av

säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg den

2024

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

# 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."

## PERNILLA LIHNELL

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 9f5a00e9354116[...]a3a8742e01199

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-28 15:41:08 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](mailto: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>