

KLP Fastigheter AB

Årsredovisning

31 december 2022

Org nr 556716-4214

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Fastigheter 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

2023042102761

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 185	9 126	9 454	9 388	8 901	7 780
Resultat efter finansiella poster	-1 275	3 294	3 777	388 663	41 786	95 990
Balansomslutning	3 002 526	3 174 601	2 210 973	2 369 399	2 152 559	2 446 309

Förväntad framtida utveckling

Bolagets resultat och finansiella ställning är beroende av utvecklingen av bolagets dotterbolag. Marknadsförhållandena för bolagets dotterbolag 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	2 351 298 602
Årets resultat	<u>-784 435</u>
	2 350 514 167

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

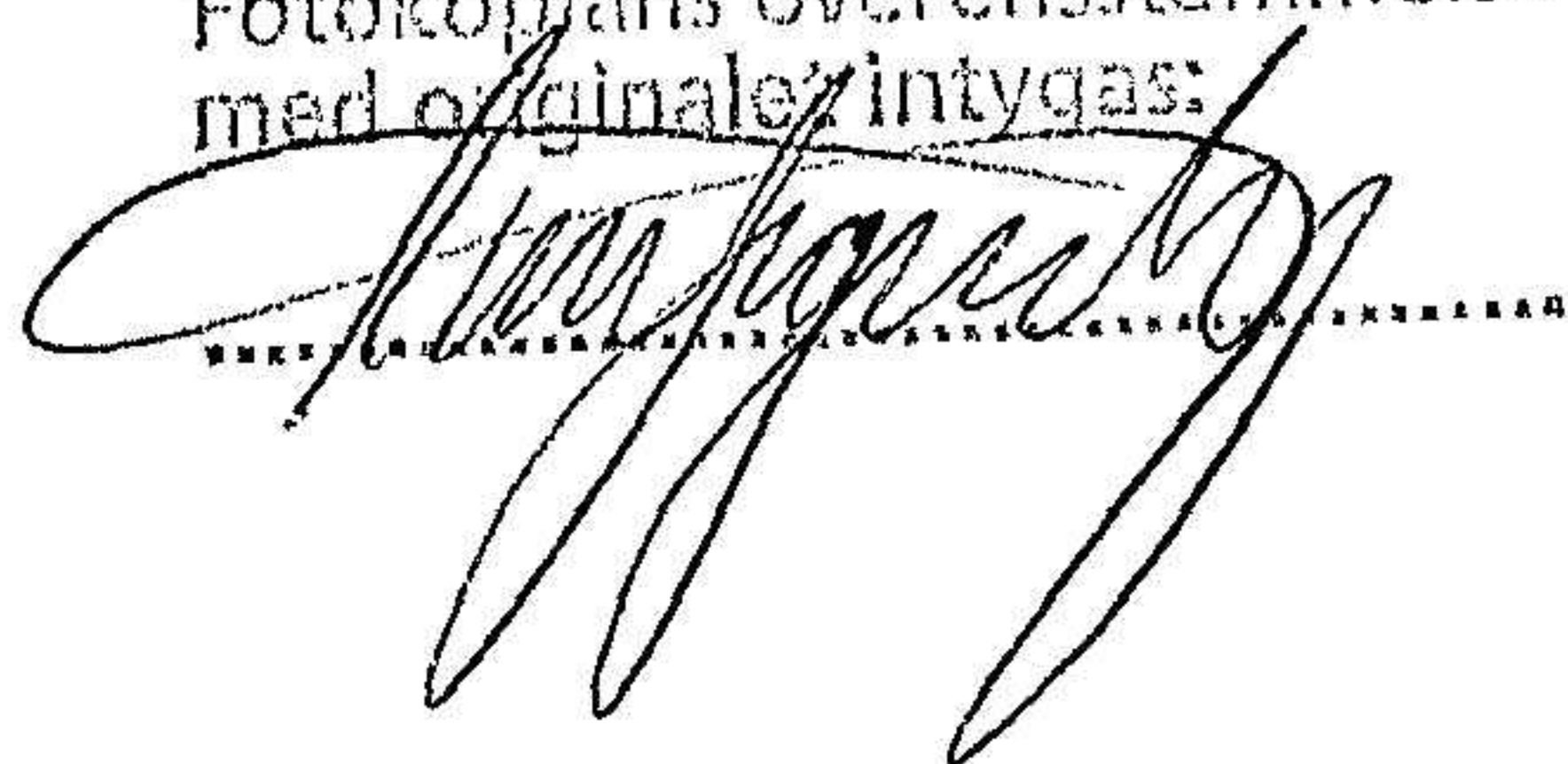
till aktieägarna återbetalas villkorade aktieägartillskott	99 000 000
i ny räkning överförs	<u>2 251 514 167</u>
	2 350 514 167

Styrelsens yttrande över den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott

Den föreslagna återbetalningen av villkorade aktieägartillskott reducerar bolagets soliditet till 81,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna återbetalningen av villkorade aktieägartillskott ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna återbetalningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



Resultaträkning

Räkenskapsåret

Rörelsens intäkter	Not	2022	2021
Nettoomsättning	5	9 184 607	9 126 107
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		0	0
Övriga externa kostnader	6, 21	-4 401 060	-3 886 873
Personalkostnader	12	-5 316 875	-5 132 551
Avskrivningar av anläggningstillgångar	13	-17 126	-14 202
Rörelseresultat		-550 454	92 481
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Återföring av nedskrivning aktier i dotterbolag			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 812 853	18 294 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 537 233	-15 092 733
Finansiella poster – netto	7	-724 380	3 201 308
Resultat efter finansiella poster		-1 274 834	3 293 789
Bokslutsdispositioner	10	490 399	-136 712
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat och totalresultat		-784 435	3 157 077

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

Balansräkning

2023042102765

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Inventarier		44 233	34 418
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	2 317 349 439	2 399 349 439
Fordringar hos koncernföretag		654 984 834	656 407 273
Summa anläggningstillgångar		<u>2 972 378 506</u>	<u>3 055 791 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	0	0
Fordringar hos koncernföretag	15	25 802 763	116 473 843
Skattefordran		172 178	284 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 16	523 102	480 005
Summa kortfristiga fordringar		<u>26 498 043</u>	<u>117 237 867</u>
Kassa och bank		3 649 875	1 571 996
Summa omsättningstillgångar		<u>30 147 918</u>	<u>118 809 863</u>
Summa tillgångar		<u>3 002 526 424</u>	<u>3 174 600 993</u>

Balansräkning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		200 000	200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 351 298 602	2 398 141 525
Årets resultat		-784 435	3 157 077
Summa fritt eget kapital	9	2 350 514 167	2 401 298 602
Summa eget kapital		2 350 714 167	2 401 498 602
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	2 815	2 190
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	648 881 719	717 391 837
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	933 520	79 143
Skulder till koncernföretag		234 855	54 037 871
Övriga skulder	15	754 521	332 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 004 827	1 258 788
Summa kortfristiga skulder		2 927 723	55 708 364
Summa skulder		651 812 257	773 102 391
Summa eget kapital och skulder		3 002 526 424	3 174 600 993

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021		200 000	1 465 530 958	1 465 730 958
Aktieägartillskott			932 610 564	932 610 564
Årets resultat			3 157 077	3 157 077
Utgående balans per 31 december 2021	8	200 000	2 401 298 600	2 401 498 600
Ingående balans per 1 januari 2022		200 000	2 401 298 600	2 401 498 600
Återbetalning aktieägartillskott			-50 000 000	-50 000 000
Årets resultat			-784 435	-784 435
Utgående balans per 31 december 2022	8	200 000	2 350 514 167	2 350 714 167

2023042102765

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

2023042102766

	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-784 435	3 157 077
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	13	17 126	14 202
– överavskrivningar		625	-389
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		421 297	-2 794 215
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		230 848	-2 775 210
– kortfristiga rörelseskulder		356 460	687 622
Kassaflöde från rörelsen		241 921	-1 710 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	-26 941	-20 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 941	-20 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återbetalning lån från dotterbolag		10 000 000	20 000 000
Amortering lån från koncernföretag		-30 000 000	-5 000 000
Erlagd ränta		0	-11 250 000
Erhållen ränta		10 000 000	6 000 000
Aktieägartillskott från moderbolag		55 000 000	0
Återbetalning aktieägartillskott till moderbolag		-50 000 000	-82 750 000
Återbetalning aktieägartillskott från dotterbolag		62 000 000	74 000 000
Erlagt aktieägartillskott till dotterbolag		-55 000 000	0
Erlagt koncernbidrag		-137 101	-231 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 862 899	768 957
Minskning/ökning av likvida medel		2 077 879	-962 256
Likvida medel vid årets början		1 571 996	2 534 252
Likvida medel vid årets slut		3 649 875	1 571 996

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

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 Fastigheter 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 2021

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 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:

- Inventarier 20 % / 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 försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

Klassificering

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

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen.

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Intäktsredovisning

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 15.

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.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av fastighetsförvaltning inom koncernen (not 21).

6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-29 700	-21 000
Övrigt	-6 200	-17 101
Totalt	-35 900	-38 101

7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	218 614	330 438
– lån till koncernbolag	18 577 561	17 959 453
– övriga finansintäkter	16 678	4 150
	18 812 853	18 294 041
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-19 489 881	-15 078 137
– övriga finanskostnader	-47 352	-14 596
	-19 537 233	-15 092 733

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 200 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 200 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	2 351 298 602
Årets resultat	-784 435
	<hr/>
	2 350 514 167

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna återbetalas villkorade aktieägartillskott	99 000 000
i ny räkning överförs	2 251 514 167
	<hr/>
	2 350 514 167

10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-625	389
Koncernbidrag	491 024	-137 101
	<hr/>	<hr/>
	490 399	-136 712

11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2022	2021
Resultat före skatt	-784 435	3 157 077
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter		0
- Ej avdragsgilla kostnader	90 600	48 638
- Återföring av nedskrivning aktier i dotterbolag	0	0
- Utdelning från dotterbolag	0	0
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	0	0
- Tidigare ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	0	0
+Återföring negativt räntenetto	701 442	-3 205 715
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-7 607	0
Kvittning räntenetton	0	0
Skattepliktigt resultat	0	0
Aktuell skatt	0	0

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %)

12. Personal

Medelantalet anställda	2022	2021
Kvinnor	3,3	4,0
Totalt	3,3	4,0
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pension		
Löner och ersättningar till styrelsen	0	0
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 087 013	3 208 695
	3 087 013	3 208 695
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 128 180	1 164 516
Pensionskostnader för övriga anställda	650 717	644 446
Totalt	4 865 910	5 017 657

13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 286 383	1 266 083
Inköp	26 941	20 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 313 324	1 286 383
Ingående avskrivningar	-1 251 965	-1 237 763
Korr. föreg. års avskr.	0	6 342
Årets avskrivningar	-17 126	-20 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 269 091	-1 251 965
Utgående redovisat värde	44 233	34 418

14. Andelar koncernföretag

	Org. nr	Kapitalandel	Bokfört värde
KLP Bostadsfastigheter AB	556716-4230	100 %	129 650 000
KLP Fastigheter Malmö AB	556776-6430	100 %	289 100 000
KLP Fastigheter Skåne AB	556776-6448	100 %	100 000
KLP Fastigheter Stockholm AB	556779-9605	100 %	289 100 000
KLP Fastigheter Sverige AB	556920-6518	100 %	2 550 000
KLP Fastighets Invest AB	556920-6484	100 %	150 000
KLP Kontorsfastigheter AB	556716-5211	100 %	882 760 564
KLP Vasaklockan AB	556852-1446	100 %	623 788 875
KLP Viken AB	556716-4396	100 %	100 150 000
Summa			2 317 349 439

KLP Bostadsfastigheter AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	129 650 000	129 650 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	129 650 000	129 650 000

KLP Fastigheter Malmö AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	289 100 000	274 100 000
Återbetalning aktieägartillskott	0	-10 000 000
Aktieägartillskott	0	25 000 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	289 100 000	289 100 000

KLP Fastigheter Skåne AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	100 000	100 000

KLP Fastigheter Stockholm AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	304 100 000	334 100 000
Återbetalning aktieägartillskott	-15 000 000	-30 000 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	289 100 000	304 100 000

KLP Fastigheter Sverige AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 550 000	2 550 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	2 550 000	2 550 000

KLP Fastighets Invest AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	150 000	150 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	150 000	150 000

KLP Kontorsfastigheter AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	907 760 564	150 000
Aktieägartillskott	0	907 610 564
Återbetalning aktieägartillskott	-25 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	882 760 564	907 760 564

KLP Vasaklockan AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	623 788 875	623 788 875
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	623 788 875	623 788 875

KLP Viken AB	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	142 150 000	142 150 000
Återbetalning aktieägartillskott	-42 000 000	
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	100 150 000	142 150 000

15. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

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

Kundfordringar och andra fordringar	2022	2021
Kundfordringar	0	0
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	0	0

Fordringar hos koncernföretag	25 802 763	116 473 843
Skattefordran	172 178	284 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	523 102	480 005
	26 498 043	117 237 867

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.

Leverantörsskulder och andra skulder	2022	2021
Leverantörsskulder	933 520	79 143
Skulder till koncernföretag	234 855	54 037 871
Övriga skulder	754 521	332 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 827	1 258 788
	<u>2 927 723</u>	<u>55 708 364</u>

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

16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	523 102	480 005
	<u>523 102</u>	<u>480 005</u>

17. Upplåning

	2022	2021
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	648 881 719	717 391 837
	<u>648 881 719</u>	<u>717 391 837</u>

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 648 881 719 tkr (2021: 717 391 837 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2031 och löper med en rörlig ränta på 4,13 % per år (2021: 1,48 % per år). Bolagets helägda dotterbolags fastighet Klockan 1 har i avtal med långivare ställts som säkerhet för lånet.

18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	851 524	1 203 788
Upplupna kostnader	153 303	55 000
	<u>1 004 827</u>	<u>1 258 788</u>

19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Förvaltningsfastighet (se not 17)	869 950 318	889 346 667
Eventalförpliktelser	inga	inga

20. Moderföretag

KLP Eiendom AS, org nr 988 394 750 (registrerat i Oslo, Norge) äger 100 % av KLP Fastigheter ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fastigheter 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.

2025042102776

21. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
- koncernföretag	1 249 576	1 348 112
	1 249 576	1 348 112

Försäljning av tjänster	2022	2021
Försäljning av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
- koncernföretag	9 184 607	9 124 165
	9 184 607	9 124 165

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

Ränta lån	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	18 577 561	17 959 453
Räntekostnader koncernbolag	-19 489 881	-14 855 120
	-912 320	3 104 333

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

22. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

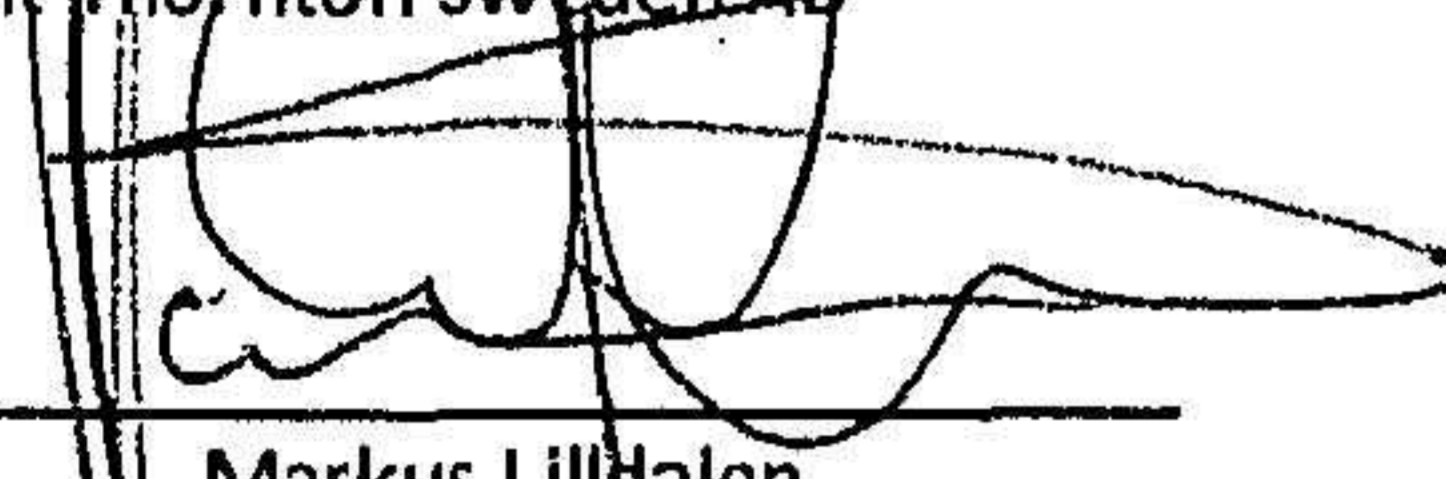
Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-09 för fastställelse

Stockholm 2023-02-09



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-09
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lillhagen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fastigheter AB

Org.nr. 556716 - 4214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Fastigheter 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 Fastigheter 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 Fastigheter 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 Fastigheter 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fastigheter AB enligt god revisions 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 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 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 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 Lildalen
Auktoriserad revisor