

KLP Viken AB

Årsredovisning

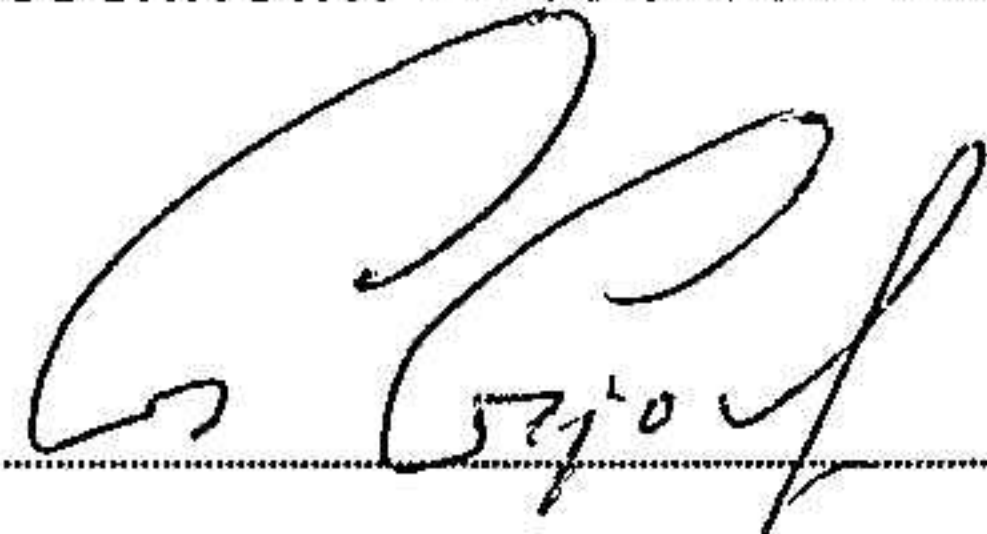
31 december 2023

Org nr 556716-4396

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Viken AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 12 februari 2024**. 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 12 februari 2024



Gunnar Gjørtz

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27, och har ägt fastigheten sedan 2012.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	58 837	48 860	46 254	56 747	53 984	48 901
Resultat efter finansiella poster	-40 884	12 059	14 395	22 261	16 199	13 181
Balansomslutning	595 720	562 809	592 920	565 025	562 467	579 119

Förväntad framtida utveckling

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

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	110 590 802
Årets resultat	37 839 112
	<u>148 429 914</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna återbetalas villkorade aktieägartillskott	15 000 000
i ny räkning överförs	133 429 914
	<u>133 429 914</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott

Den föreslagna återbetalningen av villkorade aktieägartillskott reducerar bolagets soliditet till 24,8 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).

Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	58 836 952	48 859 996
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-3 609 626	-3 684 749
Fastighetsskatt		-5 145 000	-5 145 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-4 310 818	-3 294 183
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-63 978 305	-8 846 877
Rörelseresultat		-18 206 797	27 889 187
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		341 252	64 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 018 512	-15 894 803
Finansiella poster – netto	7	-22 677 260	-15 830 607
Resultat efter finansiella poster		-40 884 057	12 058 580
Bokslutsdispositioner	10	84 687 515	-24 197 957
Skatt på årets resultat	11	-5 964 346	122 996
Årets resultat och totalresultat		37 839 112	-12 016 381

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

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	12		
Förvaltningsfastigheter		452 851 093	514 498 182
Hiresgästanpassning		8 202 491	406 624
Byggnadsinventarier		22 833 204	20 281 988
Inventarier		36 385	97 933
Pågående nyanläggningar		305 201	1 031 109
Summa anläggningstillgångar		<u>484 228 374</u>	<u>536 315 836</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	83 271 079	6 548 214
Kundfordringar	13	8 731 874	5 134 806
Aktuella skattefordringar	13	2 238 610	15 543
Övriga fordringar	13	935 321	24 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	1 635 695	862 050
Summa kortfristiga fordringar		<u>96 812 579</u>	<u>12 585 534</u>
Kassa och bank		14 679 197	13 907 480
Summa omsättningstillgångar		<u>111 491 776</u>	<u>26 493 014</u>
Summa tillgångar		<u>595 720 150</u>	<u>562 808 850</u>

Balansräkning, forts.

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		110 590 802	122 607 183
Årets resultat		37 839 112	-12 016 381
Summa fritt eget kapital	9	148 429 914	110 590 802
Summa eget kapital		148 579 914	110 740 802
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	14 577 429	12 126 407
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	1 786 497	160 072
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	405 787 743	384 904 384
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	567 642	180 573
Skulder till koncernföretag	13	2 397 782	30 085 593
Aktuella skatteskulder	13	0	7 072 434
Övriga skulder	13	3 463 587	2 494 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	18 559 556	15 043 730
Summa kortfristiga skulder		24 988 567	54 877 185
Summa skulder		447 140 236	452 068 048
Summa eget kapital och skulder		595 720 150	562 808 850

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 2022		150 000	164 607 183	164 757 183
Återbetalning aktieägartillskott			-42 000 000	-42 000 000
Årets resultat			-12 016 381	-12 016 381
Utgående balans per 31 december 2022	8	150 000	110 590 802	110 740 802
Ingående balans per 1 januari 2023		150 000	110 590 802	110 740 802
Årets resultat			37 839 112	37 839 112
Utgående balans per 31 december 2023	8	150 000	148 429 914	148 579 914

2024032009767

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		43 803 458	-12 139 377
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	63 978 305	8 846 877
– överavskrivningar		2 451 022	2 074 661
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		-64 112 675	37 998 883
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-12 087 088	-1 096 286
– kortfristiga rörelseskulder		-1 623 828	2 589 449
Kassaflöde från rörelsen		32 409 194	38 274 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-11 890 843	-2 653 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 890 843	-2 653 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Erlagt koncernbidrag		-16 640 978	-10 635 149
Erlagd ränta		-2 000 000	-15 000 000
Återbetalning aktieägartillskott		-7 000 000	-35 000 000
Erhållna koncernbidrag		5 894 344	25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 746 634	-35 635 149
Minskning/ökning av likvida medel		771 717	-14 886
Likvida medel vid årets början		13 907 480	13 922 366
Likvida medel vid årets slut		14 679 197	13 907 480

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. 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 2024-02-12 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Viken 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 2023

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats

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

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

- Förvaltningsfastighet 2 % / år
- Inventarier 5 – 20 % / år
- Hyresgästanpassningar 12,5 – 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 försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

Klassificering

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

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

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

Kassa och bank

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

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

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2023 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

3. Finansiell riskhantering

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

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Likviditetsrisk

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

Hantering av kapital

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

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

5. Nettoomsättningens fördelning

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

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

Tkr	2023	2022
Inom 1 år	3 653	218
Mellan 1 och 5 år	59 363	53 716
Mer än 5 år	9 165	0
	72 181	53 934

6. Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-52 350	-50 050
Totalt	-52 350	-50 050

7. Resultat från finansiella poster

	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	329 226	58 910
– övriga finansintäkter	12 026	5 286
	341 252	64 196
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-22 883 356	-15 788 298
– övriga finanskostnader	-135 156	-106 505
	-23 018 512	-15 894 803

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 150 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 150 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	110 590 802
Årets resultat	37 839 112
	148 429 914

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna återbetalas villkorade aktieägartillskott	15 000 000
i ny räkning överförs	133 429 914
	148 429 914

10. Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 451 022	-2 074 661
Koncernbidrag	87 138 537	-22 123 296
	84 687 515	-24 197 957

11. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 626 425	122 789
Uppskjuten skatt	-4 337 921	207
Förändring tidigare års skatt	0	0
	-5 964 346	122 996

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2023	2022
Resultat före skatt	43 803 458	-12 139 377
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-5 924	-4 539
- Ej avdragsgilla kostnader	159 135	43 235
- Övriga avdragsgilla kostnader	-8 434 141	-242 828
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	542 484	838 891
- Tidigare Ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	-9 604	0
+Återföring negativt räntenetto	22 559 229	15 825 751
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-22 559 229	-4 321 134
- Avdrag för kvartstående negativt räntenetto	-14 791 215	0
Skattepliktigt resultat	21 264 193	0
Aktuell skatt	4 380 424	0

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

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2023	2022
Ingående balans	-160 072	-282 861
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1 626 425	122 789
Utgående balans	-1 786 497	-160 072

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
Per 31 december 2021	0	-282 861	-282 861
Redovisat i resultaträkningen	0	122 789	122 789
Per 31 december 2022	0	-160 072	-160 072
Redovisat i resultaträkningen		-1 626 425	-1 626 425
Per 31 december 2023	0	-1 786 497	-1 786 497

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	320 765 600	320 765 600
Omklassificering	-72 033 023	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 732 577	320 765 600
Ingående avskrivningar	-67 145 161	-60 731 180
Årets avskrivningar	-244 751	-6 413 981
Återföring avskrivningar	10 630 685	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 759 227	-67 145 161
Utgående värde mark	260 877 743	260 877 743
Utgående redovisat värde	452 851 093	514 498 182

Under året har en omklassificering av fastigheten skett från byggnad till byggnadsinventarier om 72 mkr.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2023 till 1 366 040 tkr (2022: 1 489 900 tkr).

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

Byggnader och mark till ett värde av 484 228 tkr (2022: 536 316 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hyresgästanpassning	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	23 948 892	23 706 064
Omklassificering	908 487	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 383 033	23 948 892
Ingående avskrivningar	-23 542 268	-22 571 928
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-638 274	-970 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 180 542	-23 542 268
Utgående redovisat värde	8 202 491	406 624

Byggnadsinventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	35 854 028	34 519 799
Inköp	4 182 609	1 334 229
Omklassificering	72 033 023	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 069 660	35 854 028
Ingående avskrivningar	-15 572 044	-14 167 607
Årets avskrivningar	-73 664 416	-1 404 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 236 460	-15 572 044
Utgående redovisat värde	22 833 204	20 281 984

Inventarier	2023	2022
Inköp	0	51 378
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	307 741	307 741
Ingående avskrivningar	-209 809	-151 685
Årets avskrivningar	-61 548	-58 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 357	-209 809
Utgående redovisat värde	36 385	97 932
Pågående nyanläggningar	2023	2022
Ingående balans	1 031 108	5 600
Inköp	182 580	1 031 108
Omklassificering	-908 487	0
Kostnadsföring	0	-5 600
Utgående redovisat värde	305 201	1 031 108

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

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

Kundfordringar och andra fordringar	2023	2022
Kundfordringar	8 731 874	5 134 806
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	8 731 874	5 134 806
Fordringar hos koncernföretag	83 271 079	6 548 214
Aktuella skattefordringar	2 238 610	15 543
Övriga fordringar	935 321	24 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 635 695	862 050
	88 080 705	7 450 728

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

Per den 31 december 2023 var kundfordringar uppgående till 0 tkr (2022: 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	2023	2022
Leverantörsskulder	567 642	180 573
Skulder till koncernföretag	2 397 782	30 085 593
Aktuella skatteskulder	0	7 072 434
Övriga skulder	3 463 587	2 494 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 559 556	15 043 730
	<u>24 988 567</u>	<u>54 877 185</u>

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

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Upplupna ränteintäkter	0	0
Periodisering hyresrabatter	1 494 454	697 502
Förutbetalda kostnader	141 241	164 548
	<u>1 635 695</u>	<u>862 050</u>

15. Upplåning

	2023	2022
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	405 787 743	384 904 384
	<u>405 787 743</u>	<u>384 904 384</u>

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 405 788 tkr (2022: 384 904 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2032 och löper med en rörlig ränta på 6,75 % per år (2022: 5,15 % per år).

Bolagets fastighet har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetald hyra	18 249 556	14 390 631
Upplupna kostnader	310 000	653 099
	<u>18 559 556</u>	<u>15 043 730</u>

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2023	2022
Förvaltningsfastighet	15	484 228 374	536 315 836
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Viken ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Viken AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

<i>Köp av tjänster</i>	2023	2022
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	3 681 574	3 054 311
	3 681 574	3 054 311

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

<i>Ränta lån</i>	2023	2022
Räntekostnader koncernbolag	22 883 356	15 784 337
	22 883 356	15 784 337

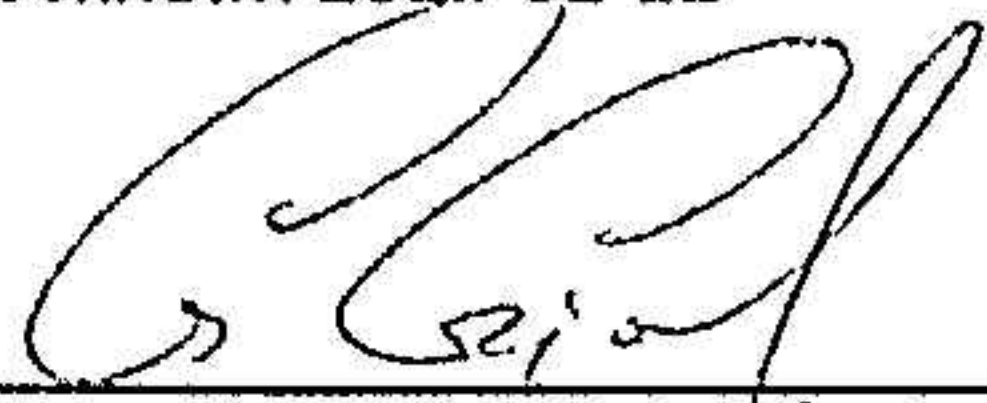
Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-02-12 för fastställelse

Stockholm 2024-02-12



Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-12
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Viken AB

Org.nr. 556716 - 4396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Viken AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Viken 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 KLP Viken AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 KLP Viken AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Viken AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

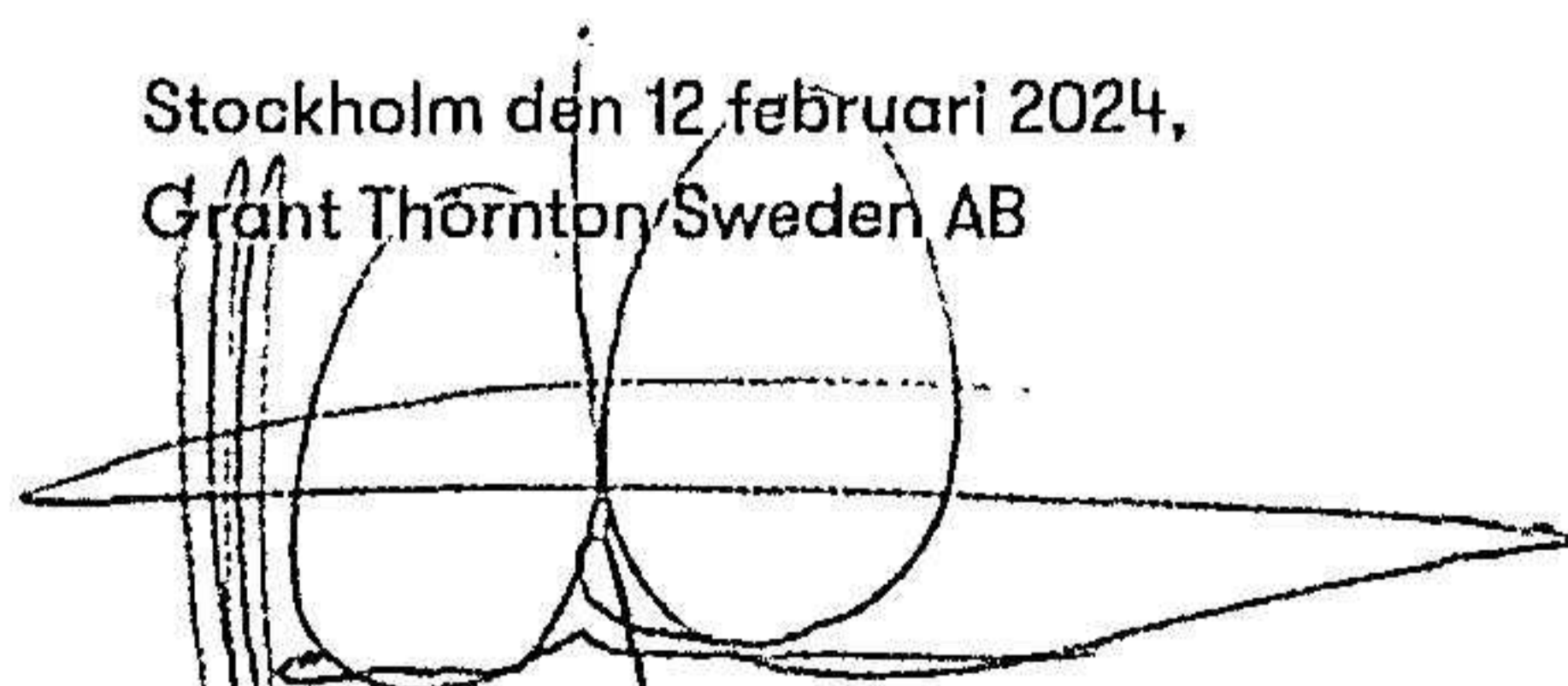
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 februari 2024,
Grant Thornton Sweden AB



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor