

Alfab Göteborg 5 AB
Org nr 556690-0386

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Göteborg 5 AB avger härmed följande årsredovisning.

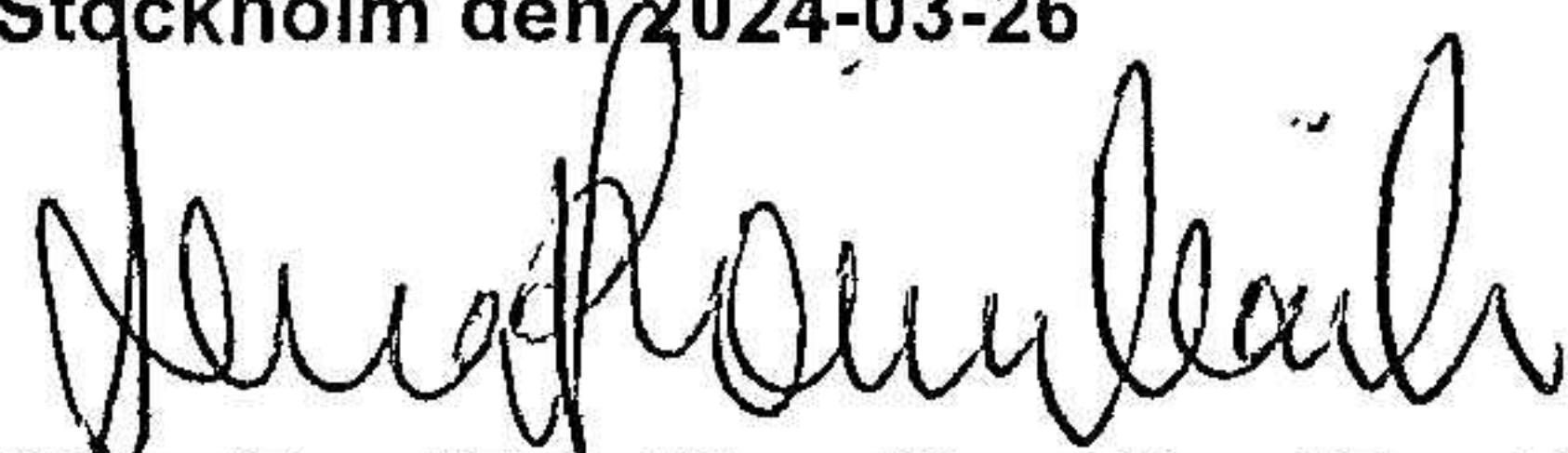
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Göteborg 5 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-03-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-03-26



Nämnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Göteborg 5 AB
Org nr 556690-0386

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Göteborg 5 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kabelverket Holding AB, org nr 556587-1075, som i sin tur ingår i Alecta koncernen.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Nordstaden 33:3 i Göteborg.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som ökad inflation, stigande räntor och högre finansieringskostnader i kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	52 620 171	41 443 186	38 618 873	40 869 101	42 704 362
Resultat efter finansnetto	12 207 481	11 563 910	14 661 050	19 461 757	21 843 634
Balansomslutning	284 593 062	280 859 708	288 329 697	296 985 055	286 552 483
Soliditet (%)	26,2	25,7	35,6	36,4	33,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	68 658 492
Årets resultat	-794 929
Totalt	67 863 563
disponeras så att i ny räkning överföres	67 863 563
Totalt	67 863 563



Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	51 015 076	41 412 566
Direkta fastighetskostnader	5	-13 549 099	-11 848 046
Driftnetto		37 465 977	29 564 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-16 389 684	-12 570 550
Bruttoresultat		21 076 293	16 993 970
Administrationskostnader	7	-1 779 813	-2 113 347
Övriga rörelseintäkter	8	1 605 095	30 620
Rörelseresultat		20 901 575	14 911 243
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	85 547	190 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 779 641	-3 537 709
Summa resultat från finansiella poster		-8 694 094	-3 347 333
Resultat efter finansiella poster		12 207 481	11 563 910
Förändringar överavskrivningar		-3 961 000	1 342 000
Lämnat koncernbidrag		-8 046 862	-16 028 817
Resultat före skatt		199 619	-3 122 907
Skatt på årets resultat	11	-994 548	650 914
Årets resultat		-794 929	-2 471 993

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	268 687 462	216 057 004
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 077 316	42 388 981
Summa anläggningstillgångar		269 764 778	258 445 985
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	778 874	796 832
Fordringar hos koncernföretag	14	0	12 339 425
Aktuella skattefordringar		4 232 034	3 687 927
Övriga kortfristiga fordringar		103 722	2 422 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	9 713 654	3 166 772
Summa omsättningstillgångar		14 828 284	22 413 723
Summa tillgångar		284 593 062	280 859 708

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16, 17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		68 658 492	71 130 485
Årets resultat		-794 929	-2 471 993
		<u>67 863 563</u>	<u>68 658 492</u>
Summa eget kapital		67 963 563	68 758 492
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		8 179 000	4 218 000
		<u>8 179 000</u>	<u>4 218 000</u>
Summa obeskattade reserver		8 179 000	4 218 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	3 973 984	3 056 721
		<u>3 973 984</u>	<u>3 056 721</u>
Summa avsättningar		3 973 984	3 056 721
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	172 000 000	172 000 000
Övriga långfristiga skulder	18	0	991 400
		<u>172 000 000</u>	<u>172 991 400</u>
Summa långfristiga skulder		172 000 000	172 991 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		287 870	4 909 577
Skulder till koncernföretag	18, 19	24 167 330	16 028 817
Övriga kortfristiga skulder		1 609 257	297 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 412 058	10 599 052
		<u>32 476 515</u>	<u>31 835 095</u>
Summa kortfristiga skulder		32 476 515	31 835 095
Summa eget kapital och skulder		284 593 062	280 859 708

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	98 130 485	98 230 485
Årets resultat		-2 471 993	-2 471 993
Utdelning		<u>-27 000 000</u>	<u>-27 000 000</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	68 658 492	68 758 492
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	68 658 492	68 758 492
Årets resultat		<u>-794 929</u>	<u>-794 929</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	67 863 563	67 963 563

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	20 901 575	14 911 243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	16 389 684	12 570 550
Erlagd ränta	-8 779 641	-3 537 709
Erhållen ränta	85 547	190 376
Betald inkomstskatt	-627 043	4 531 261
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	27 970 122	28 665 721
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	8 135 197	17 814 077
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-7 405 442	23 547 624
Förändring av hyresdepositioner		
Inbetalda hyresdepositioner	0	991 400
Återbetalda hyresdepositioner	-991 400	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 708 477	71 018 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-27 708 477	-44 018 822
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 708 477	-44 018 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelningar	0	-27 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-27 000 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0

* Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar på koncernkontot redovisas under ökning/minskning av kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Kabelverket Holding AB (org.nr. 556587-1075) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 3 385 tkr (3 304 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som har väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2023.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2023.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser statliga stöd men även vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatteskuld beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	10 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd
Byggnadsinventarier	5-10 år

Nedskrivning materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet och dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Mindre än 1 år	51 145 324	38 264 917
1-5 år	168 835 104	97 690 284
Mer än 5 år	38 508 016	1 355 769
Framtida hyresinbetalningar	258 488 444	137 310 970

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	5 787 650	5 120 315
Underhållskostnader	2 741 449	1 707 731
Fastighetsskatt	5 020 000	5 020 000
Summa direkta fastighetskostnader	13 549 099	11 848 046
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	13 549 099	11 848 046
Summa direkta fastighetskostnader	13 549 099	11 848 046

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	204 185 809	203 727 183
Aktiveringar	32 633 418	458 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 819 227	204 185 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 173 908	-52 492 320
Årets avskrivningar	-4 333 770	-3 681 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 507 678	-56 173 908
Utgående redovisat värde Byggnad	176 311 549	148 011 901
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 785 000	47 785 000
Utgående redovisat värde Mark	47 785 000	47 785 000
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 167	2 295 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 167	2 295 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 295 164	-2 088 280
Årets avskrivning	-3	-206 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 295 167	-2 295 164
Utgående redovisat värde Markanläggningar	0	3
Hyresgästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 203 116	46 618 229
Aktiveringar	13 401 676	1 584 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 604 792	48 203 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 302 743	-25 020 213
Årets avskrivning	-9 079 826	-7 282 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 382 569	-32 302 743
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	20 222 223	15 900 373

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 125 634	110 125 634
Aktiveringar	22 985 048	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 110 682	110 125 634
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 765 907	-104 366 359
Årets avskrivning	-2 976 085	-1 399 548
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 741 992	-105 765 907
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	24 368 690	4 359 727
Summa förvaltningsfastigheter	268 687 462	216 057 004

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 080 MSEK (1 200 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Allt fler tecken tyder på att de snabbt stigande marknadsräntorna nått sin topp under hösten 2023. Den globala tillväxten mattas av, inflationstakten faller och centralbanker kommunicerar i en större utsträckning att styrräntor uppnått tillräckligt restriktiva nivåer. Aktie- och kreditmarknaden prisar in en låg sannolikhet för att Riksbanken kommer att höja styrräntan ytterligare under 2024 och marknadsräntor över hela räntekurvan har fallit kraftigt mot slutet av 2023.

Sentimentet och aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har sedan sommaren 2022 präglats av de stigande räntorna, men trots positiva signaler avseende ränteläget mot slutet av 2023 är utmaningarna i sektorn fortsatt stora. Flertalet bolag befinner sig i en finansiellt utsatt situation med en hög skuldsättning och allt svagare räntetäckningsgrad. Finansieringsbehovet för fastighetsbolagen kommande år är stort och även om kreditmarknaden prisar in sänkningar under 2024 förväntas ränteläget vara högre än under de föregående lågränteåren, vilket påverkar den kapitalintensiva fastighetssektorn. Ett stort antal fastighetsbolag behöver anpassa kapitalstrukturer utefter en ny räntemiljö. Den åtstramande penningpolitiken påverkar även ekonomin som helhet och konjunkturutvecklingen i Sverige har vänt tydligt nedåt under de senaste kvartalen, vilket medför risker kopplade till bland annat hyresmarknadens utveckling framgent. Osäkerheten i ekonomiska prognoser bedöms för närvarande vara särskilt stor till följd av den historiskt snabba räntehöjningscykeln samt ett fortsatt oroligt omvärldsläge med tydliga geopolitiska spänningar.

Fastighetsaffärer som genomförts under 2023 visar tydligt på högre avkastningskrav jämfört med rekordnivåerna kring årsskiftet 2021/2022. Kommunikationen från fastighetsbolag, samt prissättningen på aktie och obligationsmarknaden, indikerar en fortsatt utmanande kapitalmarknad. Antal bolag som har möjlighet att genomföra förvärv, främst i den noterade sfären, är betydligt färre i dagens marknad och transaktionsvolymen är märkbart låg jämfört med föregående år. Ett högre avdrag för latent skatt än tidigare branschpraxis (det vill säga 25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonas här vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Driftnetto år 1	41 710 tkr
Avkastningskrav, exit %	4,2%
Långsiktig vakansgrad, %	5,0%
Hyesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt
Kalkylperiod	10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för 2023 (2022) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Statligt stöd	99 861	0
Vidarefakturerade kostnader	1 257 762	30 620
Övrigt	247 472	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 605 095	30 620

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	0	178 649
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	11 097	5 467
Övriga ränteintäkter	74 450	6 260
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 547	190 376

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	8 779 641	3 537 180
Övriga räntekostnader	0	529
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	8 779 641	3 537 709

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen är hänförlig till:		
Aktuell skatt	-82 936	-544 106
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-911 612	1 195 020
Summa redovisad skatt	-994 548	650 914
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	199 619	-3 122 907
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-41 122	643 318
Ej skattepliktiga intäkter	57 617	8 806
Ej avdragsgilla kostnader	-125 693	-1 210
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-802 414	0
Justering skatt tidigare år	-82 936	0
Summa redovisad skatt	-994 548	650 914

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 498,2 % (20,8 %)

Uppskjuten skatt i balansräkningen är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>
Temponär skillnad på anläggningstillgångar	0	3 973 984	0	3 056 721
Uppskjutna skatter, brutto	0	3 973 984	0	3 056 721

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	3 056 721	4 251 741
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	911 612	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	0	-1 195 020
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	5 651	0
Utgående balans	3 973 984	3 056 721

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 388 981	413 672
Inköp	27 708 477	44 018 822
Omklassificeringar	-69 020 142	-2 043 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 077 316	42 388 981

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresfordringar	1 005 625	796 832
Kundfordringar	351 708	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-578 459	0
Summa hyres- och kundfordringar	778 874	796 832

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2023</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	94 184	0	94 184
Förfallna sedan 61–90 dagar	188 368	0	188 368
Förfallna sedan 91–180 dagar	18 750	15 000	3 750
Förfallna sedan mer än 180 dagar	704 323	563 459	140 864
Summa förfallna fordringar	1 005 625	578 459	427 166
Ej förfallna fordringar	351 708	0	351 708
Summa	1 357 333	578 459	778 874

<u>Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avsättning vid årets början	0	4 784
Återvunna tidigare avskrivna hyres- och kundfordringar	0	-4 784
Konstaterade kundförluster	0	0
Avsättning under året	578 459	0
Summa	578 459	0

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	12 339 425
Övriga koncernföretag	0	0
Summa fordringar hos koncernföretag	0	12 339 425

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	73 298	43 535
Upplupna intäkter avseende hyresrabatter	7 355 762	1 278 203
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	2 284 594	1 845 034
Summa	9 713 654	3 166 772

Not 16 Aktiekapital

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	68 658 492
Årets resultat	-794 929
Totalt	67 863 563
disponeras så att i ny räkning överföres	67 863 563
Totalt	67 863 563

Not 18 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	172 000 000	172 000 000
Summa långfristiga skulder	172 000 000	172 000 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	16 120 468	16 028 817
Summa kortfristiga skulder	16 120 468	16 028 817
Lånebelopp	188 120 468	188 028 817

Ränta på kortfristiga lån trädde i kraft under år 2022.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	172 000 000	172 991 400
	<hr/>	<hr/>
Summa	172 000 000	172 991 400

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2023</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	172 000 000	0	0	172 000 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntnivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.



<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	1 720 000	1 720 000
Aktieägarlån	-1%	-1 720 000	-1 720 000
Aktieägarlån	+5%	8 600 000	8 600 000
Aktieägarlån	-5%	-8 600 000	-8 600 000

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
2022-12-31			
Aktieägarlån	+1%	1 720 000	1 720 000
Aktieägarlån	-1%	-1 720 000	-1 720 000
Aktieägarlån	+5%	8 600 000	8 600 000
Aktieägarlån	-5%	-8 600 000	-8 600 000

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	16 120 468	0
Övriga koncernföretag	180 046 862	188 028 817
Summa skulder till koncernföretag	196 167 330	188 028 817

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	6 011 083	1 459 505
Upplupna fastighetskostnader	400 975	9 139 547
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 412 058	10 599 052

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513172233

Dokument

10727 Alfab Göteborg 5 AB 556690-0386 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-03-19 08:46:56 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2024-03-20 13:40:51 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2024-03-19 08:50:47 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2024-03-19 16:41:58 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2024-03-19 13:09:16 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2024-03-20 13:40:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513172233

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Göteborg 5 AB, org.nr 556690-0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Göteborg 5 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Göteborg 5 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 för Alfab Göteborg 5 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg 5 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Alfab Göteborg 5 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-20 13:24:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024040312041