

2023071416877

Årsredovisning

för

Kungsleden Hornafjord AB

556740-2457

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

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

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

Stochohm 2023-06-30



Sven Stork
Stockholm

Årsredovisning

för

Kungsleden Hornafjord AB

556740-2457

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Kungsleden Hornafjord AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Omvärldsläget

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 605 418
årets förlust	-14 677 391
	26 928 027
disponeras så att i ny räkning överföres	26 928 027

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	6	30 149	31 222
Driftskostnader		-4 955	-6 344
Underhåll		-499	-1 286
Tomträttsavgäld	7	-2 990	-2 987
Fastighetsskatt		-3 830	-3 440
Uthyrning och fastighetsadministration	8, 9	-3 537	-2 331
Driftsöverskott före avskrivningar		14 338	14 834
Avskrivningar	10	-7 679	-6 054
Rörelseresultat		6 659	8 780
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	11	3 148	3 143
Finansiella kostnader	12	-17 655	-17 648
Summa resultat från finansiella poster		-14 507	-14 505
Resultat efter finansiella poster		-7 848	-5 725
Bokslutsdispositioner	13	-6 484	29 033
Resultat före skatt		-14 332	23 308
Uppskjuten skatt	14	-345	-658
Årets resultat		-14 677	22 650

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

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

15

392 196

388 465

392 196

388 465

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

16

105 800

105 800

105 800

105 800

Summa anläggningstillgångar

497 996

494 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0

10

Fordringar hos koncernföretag

0

41 182

Övriga fordringar

5 969

207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 801

4 055

11 771

45 453

Summa omsättningstillgångar

11 771

45 453

SUMMA TILLGÅNGAR

509 767

539 718

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

17

86 441

87 955

86 541

88 055

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

41 605

27 442

Årets resultat

-14 677

22 650

26 928

50 091

Summa eget kapital

113 469

138 146

Obeskattade reserver

18

2 905

2 729

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

19

37 811

37 466

Summa avsättningar

37 811

37 466

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

20

334 229

334 229

Summa långfristiga skulder

334 229

334 229

Kortfristiga skulder

20

Leverantörsskulder

356

1 677

Skulder till koncernföretag

13 870

17 455

Aktuella skatteskulder

677

287

Övriga kortfristiga skulder

1 780

2 150

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

4 670

5 579

Summa kortfristiga skulder

21 353

27 148

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

509 767

539 718

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	90 983	24 414	115 496
Omföring till fritt eget kapital		-3 028	3 028	0
Årets resultat			22 650	22 650
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	87 955	50 091	138 146
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	87 955	50 091	138 146
Omföring till fritt eget kapital		-1 514	1 514	0
Lämnad utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			-14 677	-14 677
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	86 441	26 928	113 469

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Utöver koncernbidrag föreslås ej någon utdelning.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

6 659

8 780

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

22

7 679

6 054

Erhållen ränta

3 148

3 143

Erlagd ränta

-17 655

-17 648

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

-169

329

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

33 682

-19 844

Förändring av kortfristiga skulder

-5 795

-641

Kassaflöde från den löpande verksamheten

27 718

-20 156

Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer

-11 410

-10 071

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-11 410

-10 071

Finansieringsverksamheten

Mottagna koncernbidrag

0

30 227

Lämnade koncernbidrag

-6 308

0

Utbetald utdelning

-10 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-16 308

30 227

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden Grönberget AB, org nr 556989-0410 med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

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

Byte av redovisningsprincip

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

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

I samband med byte av redovisningsprincip har benämningar i resultaträkningen ändrats i syfte att använda samma benämningar som resterande del i koncernen. Ränteintäkter och räntekostnader benämns numer som finansiella intäkter och finansiella kostnader och administrationskostnader benämns uthyrning och fastighetsadministration.

I samband med att bolaget blivit en del av Castellum-koncernen har omklassificeringar skett mellan några resultatrader i resultaträkningen. Detta är inte en följd av övergången till RFR 2, utan som ett led i att använda samma klassificering som övriga bolag i Castellum-koncernen. Omklassificeringarna har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna.

Nedan beskrivs de nya redovisnings- och värderingsprinciperna.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Intäkter

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

Hysesintäkter

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt / aktuell skatt

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

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

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

Leasingavtal

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 20 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 20 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

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

Inventarier

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

Finansiella instrument

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

Likvida medel

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

Fordringar

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

Skulder

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

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

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

Utdelning

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Avsättningar

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

Transaktioner med närstående

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Övergång till RFR 2

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

Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021. Övergången till RFR 2 redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången International Financial Reporting Standards" tillämpas med hänsyn till möjliga undantag inom RFR 2. Huvudregeln i IFRS 1 är att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns viss tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Bolaget har inte bedömt att det varit nödvändigt att tillämpa några av lätttnadsreglerna i IFRS 1 inom ramen för RFR 2.

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

Det som påverkat redovisningen är:

- a) Ändrade principer för avskrivning på fastigheter.
- b) Uppskjuten skatt på ovanstående effekt.

Not 3 Resultaträkning

Resultaträkning samt Rapport över totalresultatet SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-01-01 - 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter		31 021 186		31 021 186
Övriga rörelseintäkter		181 020		181 020
Drift- och underhållskostnader		- 9 347 261		- 9 347 261
Fastighetsskatt		- 3 440 000		- 3 440 000
Tomträttsavgälder/arrenden		- 2 990 000		- 2 990 000
Uthyrning och fastighetsadministration		- 591 145		- 591 145
Driftöverskott före avskrivningar		14 833 800	0	14 833 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	A	- 12 637 406	6 583 444	- 6 053 962
Rörelseresultat		2 196 394	6 583 444	8 779 838
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter		3 142 797		3 142 797
Finansiella kostnader		- 17 647 635		- 17 647 635
Summa resultat från finansiella poster		- 14 504 838	0	- 14 504 838
Resultat efter finansiella poster		- 12 308 444	6 583 444	- 5 725 000
Bokslutsdispositioner		29 033 204		29 033 204
Resultat före skatt		16 724 760	6 583 444	23 308 204
Uppskjuten skatt	B	- 6 433 297	5 774 857	- 658 440
Årets resultat		10 291 463	12 358 301	22 649 764

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

Not 4 Balansräkning 1

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	341 661 582	42 786 415	384 447 997
Finansiella tillgångar		105 800 000		105 800 000
Uppskjuten skattefordran	B	7 120 273	- 7 120 273	0
Summa anläggningstillgångar		454 581 855	35 666 142	490 247 997
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		38 510		38 510
Fordringar hos koncernföretag		21 909 767		21 909 767
Övriga fordringar		216 698		216 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 444 626		3 444 626
Summa omsättningstillgångar		25 609 601	0	25 609 601
SUMMA TILLGÅNGAR		480 191 456	35 666 142	515 857 598

2023071416891



Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2020-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-01-01
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		100 000		100 000
Uppskrivningsfond		90 982 730		90 982 730
Balanserat resultat inklusive årets resultat		- 2 406 090	26 819 822	24 413 732
Summa eget kapital		88 676 640	26 819 822	115 496 462
Obeskattade reserver		1 535 431		1 535 431
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	27 961 391	8 846 320	36 807 711
Summa avsättningar		27 961 391	8 846 320	36 807 711
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		334 229 233		334 229 233
Summa långfristiga skulder		334 229 233	0	334 229 233
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		2 259 452		2 259 452
Skulder till koncernföretag		17 647 304		17 647 304
Aktuella skatteskulder		286 674		286 674
Övriga skulder		1 966 079		1 966 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 629 252		5 629 252
Summa kortfristiga skulder		27 788 761	0	27 788 761
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		480 191 456	35 666 142	515 857 598

Not 5 Balansräkning 2

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella tillgångar	A	339 095 544	49 369 859	388 465 403
Finansiella tillgångar		105 800 000		105 800 000
Summa anläggningstillgångar		444 895 544	49 369 859	494 265 403
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		9 987		9 987
Fordringar hos koncernföretag		41 181 703		41 181 703
Övriga fordringar		206 514		206 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 054 872		4 054 872
Summa omsättningstillgångar		45 453 076	0	45 453 076
SUMMA TILLGÅNGAR		490 348 620	49 369 859	539 718 479

Balansräkning SEK	Not	Tidigare redovisningsprinciper 2021-12-31	Effekt vid övergång till RFR 2	RFR 2 2021-12-31
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		100 000		100 000
Uppskrivningsfond		87 954 782		87 954 782
Balanserat resultat inklusive årets resultat		10 913 321	39 178 123	50 091 444
Summa eget kapital		98 968 103	39 178 123	138 146 226
Obeskattade reserver		2 729 217		2 729 217
Avsättningar				
Uppskjutna skatteskulder	B	27 274 415	10 191 736	37 466 151
Summa avsättningar		27 274 415	10 191 736	37 466 151
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		334 229 233		334 229 233
Summa långfristiga skulder		334 229 233	0	334 229 233
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 676 849		1 676 849
Skulder till koncernföretag		17 454 972		17 454 972
Aktuella skatteskulder		286 682		286 682
Övriga skulder		2 150 454		2 150 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 578 695		5 578 695
Summa kortfristiga skulder		21 147 652	0	27 147 652
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		490 348 620	49 369 859	539 718 479

Not A

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

Not B

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

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	18 119	19 130
Avtalade hyresintäkter år 2-5	32 275	32 734
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 730	3 693
	52 124	55 558

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

Not 7 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	2 990	2 990
Avtalade tomträttsavgälder år 2-5	11 960	11 960
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	112 881	115 871
	127 831	130 821

Not 8 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

Not 9 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

Not 10 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	4 262	4 188
Byggnadsinventarier	3 413	1 862
Markanläggningar	4	4
	7 679	6 054

Not 11 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	3 146	3 142
Ränteintäkter externt	2	1
	3 148	3 143

Not 12 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	17 654	17 647
Räntekostnader externt	1	1
	17 655	17 648

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	30 227
Lämnade koncernbidrag	-6 308	0
Akkumulerade överavskrivningar	-176	-1 194
	-6 484	29 033

Not 14 Inkomstskatt

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

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

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

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

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-345	-658
Totalt redovisad skatt	-345	-658

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-14 332		23 308
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	2 952	20,60	-4 801
Ej avdragsgilla kostnader	-23,08	-3 308	0,00	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	-17,78	4 143
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,08	11	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-2,40	-345	2,82	-658

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 822	447 751
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	11 410	10 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 232	457 822
Ingående avskrivningar	-69 357	-63 303
Årets avskrivningar	-7 679	-6 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 036	-69 357
Utgående redovisat värde	392 196	388 465
Uppgifter om verkligt värde		
Redovisat värde	392 196	388 465
Verkligt värde	535 448	598 000
Bokfört värde byggnad	358 001	360 070
Bokfört värde mark och markanläggning	69	73
	358 069	360 142
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	11 279	10 226
Bokfört värde pågående investeringar	22 848	18 097
	34 127	28 323

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

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 800	105 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 800	105 800
Utgående redovisat värde	105 800	105 800

Not 17 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	87 955	90 983
Överfört till fritt eget kapital	-1 514	-3 028
Belopp vid årets utgång	86 441	87 955

Not 18 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 905	2 729
	2 905	2 729

Not 19 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	37 811	37 466
	37 811	37 466
Ingående balans	37 466	36 808
Förändring enligt resultaträkningen	345	658
	37 811	37 466

Not 20 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år efter balansdagen	13 870	17 455
Mellan ett till fem år efter balansdagen	334 229	334 229
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	7 483	9 693
	355 582	361 377

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

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 1 671 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	348 099	351 684
	348 099	351 684

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 220	5 023
Upplupna förvaltningskostnader	36	0
Övriga upplupna kostnader	1 414	555
	4 670	5 579

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	7 679	6 054
	7 679	6 054

Not 23 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 24 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Stockholm

Sven Stork

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494529122

Dokument

940369 Kungsleden Hornafjord AB 220101-221231 ver2
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-06-11 14:13:03 CEST (+0200) av Maria Hammo (MH)
Färdigställt 2023-06-14 13:06:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Sven Stork (SS)
Personnummer 6708041170
sven.stork@castellum.se
+46708244096



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"
Signerade 2023-06-12 08:50:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2023-06-14 13:06:02 CEST (+0200)

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





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden Hornafjord AB, org.nr 556740-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Hornafjord ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Kungsleden Hornafjord 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 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 av Kungsleden Hornafjord AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Hornafjord AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

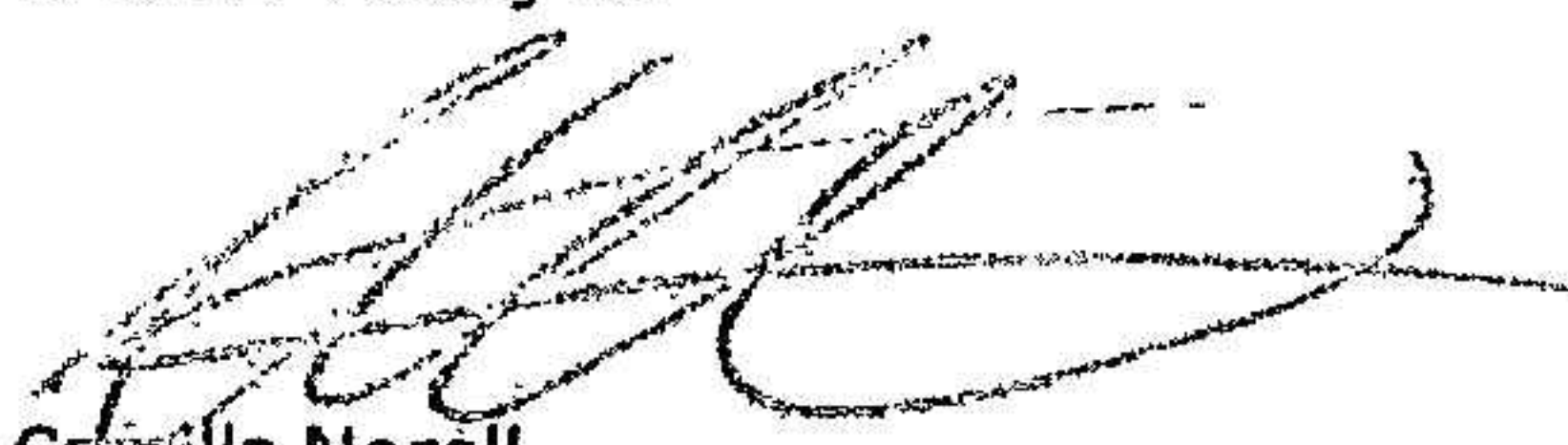
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 14 juni 2023

Ernst & Young AB



Camilla Norell
Auktoriserad revisor