

# Årsredovisning

för

## Kungsleden Friab AB

Orgnr 556742-6548

Räkenskapsåret

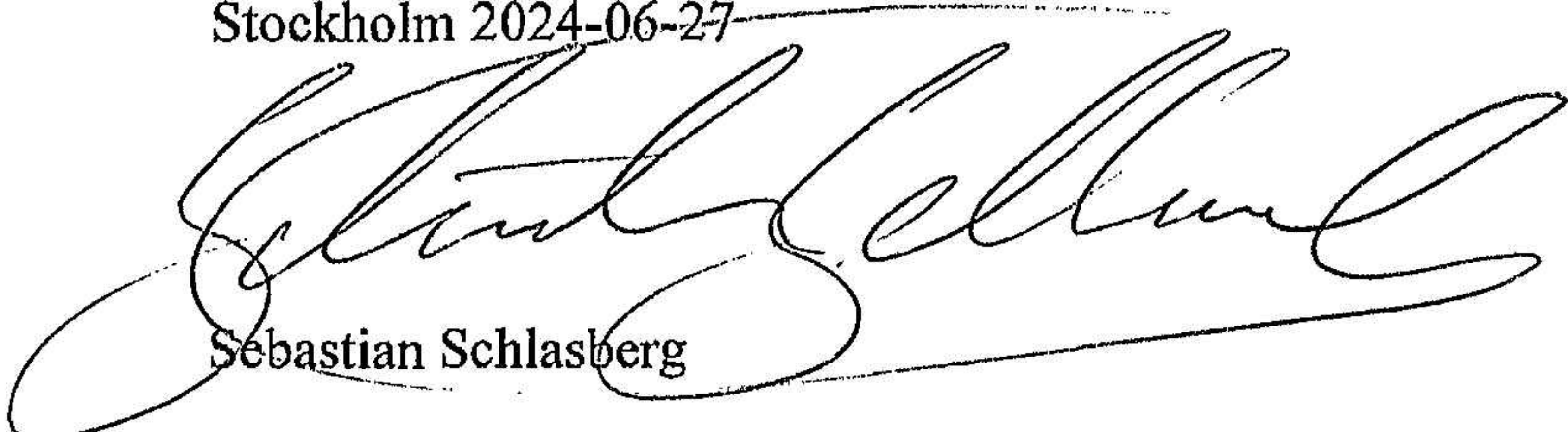
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Friab AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-27

  
Sebastian Schlasberg

# Årsredovisning

för

## Kungsleden Friab AB

556742-6548

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

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

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden AB, org nr 556545-1217, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget internsålt fastigheten Arendal 764:385.

### Omvärldsläget

Den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 12 165 267       |
| årets förlust          | -8 614 035       |
|                        | <b>3 551 232</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 3 551 232        |
|                        | <b>3 551 232</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                 | 2    | 13 450                    | 42 331                    |
| Driftskostnader                               |      | -515                      | -10 007                   |
| Underhåll                                     |      | 10                        | -766                      |
| Tomträttsavgäld                               | 3    | -160                      | -479                      |
| Fastighetsskatt                               |      | -420                      | -883                      |
| Uthyrning och fastighetsadministration        | 4, 5 | -3 250                    | -1 819                    |
| <b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>     |      | <b>9 115</b>              | <b>28 377</b>             |
| Avskrivningar och nedskrivningar              | 6    | -82                       | -3 082                    |
| <b>Försäljning fastigheter</b>                |      |                           |                           |
| Försäljningsintäkter, netto                   |      | 2 216                     | 41 428                    |
| Redovisat värde                               |      | -3 920                    | -46 987                   |
| <b>Resultat fastighetsförsäljning</b>         |      | <b>-1 704</b>             | <b>-5 559</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |      | <b>7 329</b>              | <b>19 736</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |      |                           |                           |
| Finansiella intäkter                          | 7    | 15 395                    | 15 182                    |
| Finansiella kostnader                         | 8    | -21 572                   | -21 411                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |      | <b>-6 177</b>             | <b>-6 229</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |      | <b>1 152</b>              | <b>13 507</b>             |
| Bokslutdispositioner                          | 9    | -8 527                    | -22 746                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                    |      | <b>-7 375</b>             | <b>-9 239</b>             |
| Aktuell skatt                                 | 10   | 147                       | 0                         |
| Uppskjuten skatt                              | 10   | -1 386                    | 3 236                     |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>-8 614</b>             | <b>-6 003</b>             |

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

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                         |    |              |               |
|-------------------------|----|--------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 8 544        | 12 546        |
|                         |    | <b>8 544</b> | <b>12 546</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                    |        |               |                |
|------------------------------------|--------|---------------|----------------|
| Aktier och andelar                 | 12, 13 | 53 550        | 53 550         |
| Fordringar hos koncernföretag      | 14     | 0             | 330 395        |
| Uppskjuten skattefordran           | 15     | 0             | 489            |
|                                    |        | <b>53 550</b> | <b>384 434</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |        | <b>62 094</b> | <b>396 979</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |              |               |
|--|----|--------------|---------------|
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 1 489        | 36 250        |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 354          | 0             |
| Övriga fordringar                            |    | 195          | 1 550         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 23           | 606           |
|  |    | <b>2 062</b> | <b>38 406</b> |

|                                    |  |              |               |
|------------------------------------|--|--------------|---------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 062</b> | <b>38 406</b> |
|------------------------------------|--|--------------|---------------|

|                         |  |               |                |
|-------------------------|--|---------------|----------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>64 155</b> | <b>435 385</b> |
|-------------------------|--|---------------|----------------|

2024070828336

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

12 165

8 169

Årets resultat

-8 614

-6 003

**3 551**

**2 165**

**Summa eget kapital**

**3 651**

**2 265**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

897

0

**Summa avsättningar**

**897**

**0**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

17

59 605

390 000

**Summa långfristiga skulder**

**59 605**

**390 000**

#### Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder

0

537

Skulder till koncernföretag

0

30 219

Övriga kortfristiga skulder

0

75

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

2

12 290

**Summa kortfristiga skulder**

**2**

**43 120**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**64 155**

**435 385**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>100</b>                | <b>2 169</b>                   | <b>2 269</b>                  |
| Aktieägartillskott                      |                           | 6 000                          | 6 000                         |
| Årets resultat                          |                           | -6 003                         | -6 003                        |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>100</b>                | <b>2 165</b>                   | <b>2 265</b>                  |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>100</b>                | <b>2 165</b>                   | <b>2 265</b>                  |
| Aktieägartillskott                      |                           | 10 000                         | 10 000                        |
| Årets resultat                          |                           | -8 614                         | -8 614                        |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>100</b>                | <b>3 551</b>                   | <b>3 651</b>                  |

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

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

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |              |               |
|---|--------------|---------------|
| Driftsöverskott   | 9 114        | 28 378        |
| Erhållen ränta  | 15 395       | 15 182        |
| Erlagd ränta  | -21 425      | -21 411       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>3 084</b> | <b>22 149</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 41 678        | -41 630        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -48 451       | 262            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-3 689</b> | <b>-19 219</b> |

### Investeringsverksamheten

|   |              |               |
|---|--------------|---------------|
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer   | 0            | -4 401        |
| Försäljning av fastigheter                      | 2 216        | 41 428        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>2 216</b> | <b>37 027</b> |

### Finansieringsverksamheten

|  |              |                |
|--|--------------|----------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | -330 395     | 0              |
| Förändring av långfristiga fordringar            | 330 395      | 0              |
| Lämnade koncernbidrag                            | -8 527       | -23 808        |
| Aktieägartillskott                               | 10 000       | 6 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>1 473</b> | <b>-17 808</b> |

### Årets kassaflöde

|                                     |          |          |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Likvida medel vid årets början      | 0        | 0        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

2024070828339



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden AB, org nr 556545-1217 med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

### Grunder för redovisningen

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget är ett moderbolag, men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

### Intäkter

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

### ***Aktuell skatt***

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

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

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

### ***Leasingavtal***

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen 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 utsläckts.

### **Likvida medel**

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

### ***Fordringar***

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

### ***Skulder***

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

### **Kapitaltransaktioner**

#### ***Aktieägartillskott***

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

#### ***Utdelning***

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

#### ***Koncernbidrag***

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### ***Avsättningar***

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

#### ***Transaktioner med närstående***

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

#### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att 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.

#### ***Andelar i koncernföretag***

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

**Not 2 Hyresintäkter**

|                               | 2023          | 2022          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1   | 10 034        | 15 516        |
| Avtalade hyresintäkter år 2-5 | 0             | 15 516        |
|                               | <b>10 034</b> | <b>31 032</b> |

**Not 3 Tomträttsavgäld**

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Avtalade framtida tomträttsavgälder</b> |               |               |
| Avtalade tomträttsavgälder år 1            | 479           | 479           |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2-5   | 1 916         | 1 916         |
| Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år  | 8 981         | 9 460         |
|  | <b>11 376</b> | <b>11 855</b> |

**Not 4 Personal och styrelse**

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

Någon ersättning till styrelsen har ej utgått.

**Not 5 Arvode till revisorer**

Kostnaden för revision redovisas i Kungsleden Aktiebolag.

**Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar**

|                     | 2023      | 2022         |
|---------------------|-----------|--------------|
| Byggnader           | 82        | 968          |
| Byggnadsinventarier | 0         | 1 497        |
| Markanläggningar    | 0         | 618          |
|                     | <b>82</b> | <b>3 082</b> |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 15 372        | 15 152        |
| Ränteintäkter externt             | 23            | 31            |
|                                   | <b>15 395</b> | <b>15 182</b> |

**Not 8 Finansiella kostnader**

|                               | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader koncernföretag | 21 571        | 21 404        |
| Räntekostnader externt        | 1             | 7             |
|                               | <b>21 572</b> | <b>21 411</b> |

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

|                                 | <b>2023</b>   | <b>2022</b>    |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag           | -8 527        | -23 808        |
| Förändring av överavskrivningar | 0             | 1 062          |
|                                 | <b>-8 527</b> | <b>-22 746</b> |

2024070828345



### Not 10 Inkomstskatt

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

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

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

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

|  | 2023          | 2022         |
|--|---------------|--------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |              |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 386        | 3 236        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-1 386</b> | <b>3 236</b> |

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

|   | 2023          |               | 2022         |              |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|
|   | %             | Belopp        | %            | Belopp       |
| Redovisat resultat före skatt                   |               | -7 375        |              | -9 240       |
| Skatt enligt gällande skattesats                | 20,60         | 1 519         | 20,60        | 1 903        |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter         | 0,02          | 2             | 0,00         | 0            |
| Skatteeffekt av försäljning fastighet           | 3,90          | 288           | 14,43        | 1 333        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor          | -16,78        | -1 238        | 0,00         | 0            |
| Skattemässig effekt avseende övriga justeringar | -24,54        | -1 810        | 0,00         | 0            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                 | <b>-16,80</b> | <b>-1 239</b> | <b>35,02</b> | <b>3 236</b> |

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 637        | 73 657        |
| Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer  | 0             | 4 401         |
| Försäljning fastigheter                         | -5 078        | -63 421       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 559</b>  | <b>14 637</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 091        | -15 443       |
| Försäljning fastigheter                         | 1 158         | 16 434        |
| Årets avskrivningar                             | -82           | -3 082        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 016</b> | <b>-2 091</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 544</b>  | <b>12 546</b> |
| <b>Uppgifter om verkligt värde</b>              |               |               |
| Verkligt värde                                  | 146 000       | 258 000       |
| Bokfört värde byggnader                         | 5 759         | 9 110         |
| Bokfört värde mark och markanläggningar         | 2 785         | 3 436         |
|   | <b>8 544</b>  | <b>12 546</b> |

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

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 53 550        | 53 550        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>53 550</b> | <b>53 550</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>53 550</b> | <b>53 550</b> |

Direktägda dotterbolag framgår i not 13, medan övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

**Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn                 | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Bokfört<br>värde |
|----------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Kungsleden Karpen AB | 100 %             | 100%                | 53 550           |
|                      |                   |                     | <b>53 550</b>    |

|                      | Org.nr      | Säte      |
|----------------------|-------------|-----------|
| Kungsleden Karpen AB | 559022-1494 | Stockholm |

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|---|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 330 395    | 330 395        |
| Avgående fordringar                             | -330 395   | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>330 395</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>330 395</b> |

**Not 15 Uppskjuten skatt**

|  | 2023-12-31  | 2022-12-31 |
|--|-------------|------------|
| <b>Specifikation uppskjuten skatt</b>                  |             |            |
| Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader | 0           | 489        |
| Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader   | -897        | 0          |
|  | <b>-897</b> | <b>489</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förprojektering                 | 0          | 524        |
| Förutbetalda försäkringspremier | 23         | 0          |
| Förutbetalda driftskostnader    | 0          | 82         |
| Övriga upplupna intäkter        | 0          | 0          |
|                                 | <b>23</b>  | <b>606</b> |

**Not 17 Skulder**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| <b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>     |               |                |
| Inom ett år efter balansdagen                     | 59 605        | 51 303         |
| Mellan ett till fem år efter balansdagen          | 0             | 390 000        |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 2             | 12 902         |
|   | <b>59 607</b> | <b>454 205</b> |

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

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 179 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

**Räntebärande skulder**

|                             |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Skulder till koncernföretag | 59 605        | 441 303        |
|                             | <b>59 605</b> | <b>441 303</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter     | 0          | 9 259         |
| Upplupna förvaltningskostnader | 2          | 3 030         |
|                                | <b>2</b>   | <b>12 290</b> |

**Not 19 Ställda panter och eventualförpliktelser**

Bolaget har inga ställda panter eller eventualförpliktelser.

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

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Schlasberg  
Styrelseledamot

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

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

2024070828350

# Verification

Transaction 09222115557519882899

## Document

940267 Kungsleden Friab AB 230101-231231.pdf  
Main document  
18 pages  
*Initiated on by Sandra Tern (ST)*  
*Finalised on 2024-06-18 17:11:08 CEST (+0200)*

## Initiator

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

## Signatories

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



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA LIHNELL"*  
*Signed 2024-06-18 17:11:08 CEST (+0200)*

Sebastian Schlasberg (SS)  
*ID number 19820419-3992*  
*Sebastian.Schlasberg@castellum.se*



*The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN SCHLASBERG"*  
*Signed 2024-06-17 15:44:27 CEST (+0200)*

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden Friab AB  
organisationsnummer 556742-6548

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Friab 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kungsleden Friab AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något

av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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 Kungsleden Friab AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den

2024

Deloitte AB

Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PERNILLA LIHNELL**

Undertecknare

Serienummer: 9f5a00e9354116[...]a3a8742e01199

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-18 14:53:41 UTC



2024070828354

Penneo dokumentnyckel: ZUNEY-VQQFS-45XV7-TEXWV-1GHYM-F7PFB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>