

# Årsredovisning och koncernredovisning Kongahälla Holding AB

Org.nr 559126-1903

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

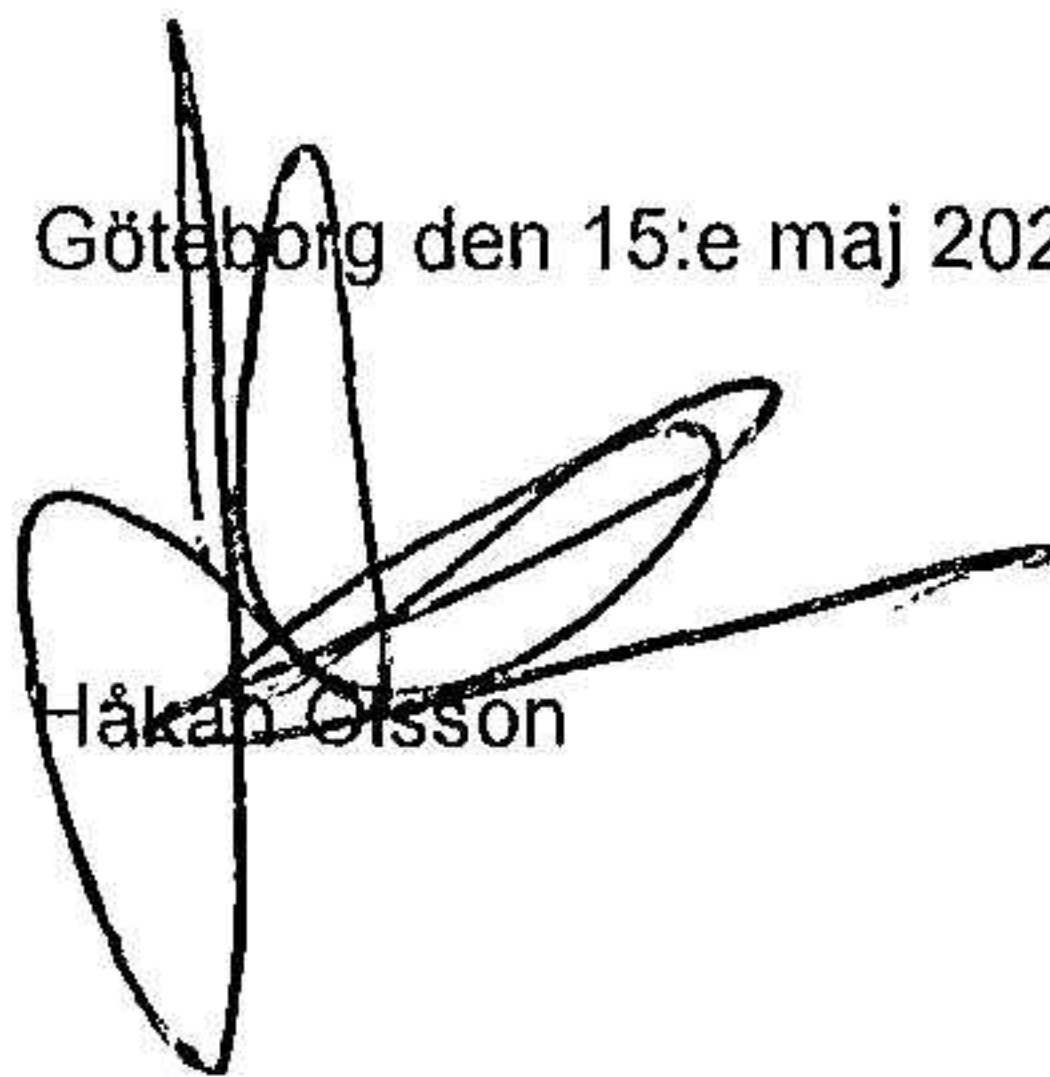
## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12 maj 2023  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 15:e maj 2022

Håkan Olsson



## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kongahälla Holding AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Rapport över finansiell ställning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar för koncernen	
Noter	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	30
Balansräkning	31
Rapport över förändringar i eget kapital	32
Kassaflödesanalys	33
Tilläggsupplysningar	
Noter	34

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Kongahälla Holding AB är moderbolag i en koncern med det fastighetsägande dotterbolaget Kongahälla Shopping AB och det servicegivande Kongahälla Drift AB. Bolagen driver tillsammans köpcentret Kongahälla Center i Kungälv.

I mars 2019 öppnade Kongahälla Center, som innehåller lokaler för handel, kontor, vård och omsorg samt kontor. Centret har en total uthyrbar yta på ca 40.400 m<sup>2</sup> varav ca 3 500 m<sup>2</sup> var outhyrda vid årets utgång.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

### Finansiering och likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 84 MSEK (59 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 41 TSEK (43 TSEK).

Vid första rapporttillfället under 2022 bröt Kongahälla Shopping AB mot en av de finansiella covenanterna som bolaget har i Låneavtal med Niam Credit, tidigare Brunswick Real Estate, daterat 2017. I april 2021 erhöles en waiver för rapporttillfället 2020-12-31 från långivaren Brunswick Real Estate via Agenten Nordic Trustee. Waivern var framåtblickande och hanterade även tillfället 2022.

### Investeringar

Under året har koncernen investerat i fastigheter med 18 MSEK (28 MSEK).

### Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2022 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 100.000 aktier med ett röstvärde på en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.

## Koncernens resultat och ställning

### Flerårsöversikt (TSEK)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning</i>				
Hyses- och serviceintäkter	137 553	113 772	111 894	99 265
Fastigheternas driftsnetto	85 069	72 819	66 289	57 784
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24 835	0	-10 000	11 402
Resultat före skatt	66 712	39 605	22 618	39 444
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	2 008 790	1 941 984	1 887 066	1 876 547
Verklig värde fastigheter	1 890 000	1 848 046	1 819 942	1 805 633
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	92	89	88	88
Soliditet %	46	45	43	43
Direktavkastning %	4,7	4,0	3,5	3,2
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 645	52 098	28 346	-14 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 250	-28 673	-24 330	-227 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 900	10 100	-9 900	260 711

### Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

### Anställda

Koncernen har vid utgången av räkenskapsåret sex anställda. Inga anställda finns i moderbolaget.

### Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang. Fastigheten i Kongahälla Shopping är miljöcertifierad.

**Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten**

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer. I och med detta hanteras de risker som finns för koncernen såsom traditionella omvärldsrisker rörande framför allt hyresmarknaden och kredit-/räntemarknaderna. För att maximera verksamhetens avkastning är ett strategiskt mål att ständigt kompetensutveckla medarbetare.

**Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	618 077 410
Årets resultat	-2 050
	<b>618 075 360</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	618 075 360
	<b>618 075 360</b>

2023052911698

**Resultaträkning koncern**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyses-och serviceintäkter	4	137 552 893	113 772 162
<b>Bruttoresultat</b>		<b>137 552 893</b>	<b>113 772 162</b>
Driftskostnader	5	-51 066 533	-40 952 942
<b>Bruttoresultat</b>		<b>86 486 360</b>	<b>72 819 220</b>
Centrala administrationskostnader	5, 6	-15 670 971	-9 953 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		24 834 834	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 650 223</b>	<b>62 865 946</b>
Finansiella intäkter		336 859	0
Finansiella kostnader	7	-29 275 383	-23 260 865
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 711 699</b>	<b>39 605 081</b>
Inkomstskatt	8	-15 142 387	-11 392 618
<b>Årets resultat</b>		<b>51 569 312</b>	<b>28 212 463</b>
<b>Hänförligt till</b>			
<b>Moderföretagets aktieägare</b>		<b>51 569 312</b>	<b>28 212 463</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 890 000 000	1 848 046 711
Maskiner och inventarier	10	5 694 421	5 980 211
		<b>1 895 694 421</b>	<b>1 854 026 922</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 895 694 421</b>	<b>1 854 026 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 571 767	1 343 456
Övriga fordringar		1 262 087	1 758 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 563 782	25 652 806
		<b>29 397 636</b>	<b>28 755 018</b>
<i>Likvida medel</i>		83 698 474	59 203 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>113 096 110</b>	<b>87 958 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 008 790 531</b>	<b>1 941 984 969</b>

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		520 000 000	520 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		397 664 893	346 095 581
<b>Summa eget kapital</b>		<b>917 764 893</b>	<b>866 195 581</b>
<b>Avsättningar</b>	8		
Uppskjuten skatteskuld		86 660 309	71 517 923
		<b>86 660 309</b>	<b>71 517 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11, 12		
Räntebärande finansiella skulder		945 450 000	955 350 000
		<b>945 450 000</b>	<b>955 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	12	9 900 000	9 900 000
Leverantörsskulder		5 366 614	7 450 333
Aktuella skatteskulder		14 801 234	11 314 711
Övriga skulder		2 434 023	2 130 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	26 413 458	18 126 059
		<b>58 915 329</b>	<b>48 921 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 008 790 531</b>	<b>1 941 984 969</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i noterna 14 och 17.

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapitel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående balans 2021-01-01	100 000	500 000 000	317 883 118	817 983 118	0	817 983 118
Årets resultat	0	0	28 212 463	28 212 463	0	28 212 463
Erhållet aktieägartillskott	0	20 000 000	0	20 000 000	0	20 000 000
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>520 000 000</b>	<b>346 095 581</b>	<b>866 195 581</b>	<b>0</b>	<b>866 195 581</b>
Årets resultat	0	0	51 569 312	51 569 312	0	51 569 312
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>520 000 000</b>	<b>397 664 893</b>	<b>917 764 893</b>	<b>0</b>	<b>917 764 893</b>

**Koncernens kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		95 650 223	62 865 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		1 417 147	1 271 770
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-24 834 834	0
		<b>72 232 536</b>	<b>64 137 716</b>
Erhållen ränta		336 859	0
Betald ränta		-29 275 383	-23 260 865
Betald skatt		3 486 523	882 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>46 780 535</b>	<b>41 759 762</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-642 618	5 791 235
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		6 507 338	4 546 743
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>52 645 255</b>	<b>52 097 740</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 249 810	-28 672 527
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 249 810</b>	<b>-28 672 527</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		0	20 000 000
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-9 900 000	-9 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 900 000</b>	<b>10 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>24 495 445</b>	<b>33 525 213</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>59 203 029</b>	<b>25 677 816</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>83 698 474</b>	<b>59 203 029</b>
Varav spärrade medel		0	0

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Kongahälla Holding AB är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som äger och driver Kongahälla Center i Kungälv. Fastigheten Handelsboden 1 ägs av dotterbolaget Kongahälla Shopping AB. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Fastigheten består av en total uthyrningsyta om ca 40.400 kvm.

Koncernens företagsadress är:

Box 3127

400 10 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Bolaget och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet i april 2023 och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma.

### Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

#### *Tillämpade regelverk*

Koncernredovisning för Bolaget har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU) per den 31 december 2023. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

#### *Grunder för upprättandet av redovisningen*

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

#### *Segmentrapportering*

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del som tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Någon uppdelning av verksamheten i olika segment görs inte utan hela koncernens verksamhet ses som ett segment. Indelningen speglar koncernens interna organisation och reportsystem.

#### *Klassificering av tillgångar och skulder*

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

#### *Rapporteringsvaluta*

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta.

### **Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

#### *2.2.1 Koncernredovisning*

##### *2.2.1.1 Dotterföretag*

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

##### *2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv*

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag under Kongahällas innehavstid.

##### *2.2.1.2 Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv*

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.6.

### 2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

### 2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	5-10 år

### 2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### 2.2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod har påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tar bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

##### 2.2.6.1 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsärendamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet.

##### 2.2.6.2 Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Då ingen enskild hyresgäst står för mer än 10% av koncernens hyresintäkter och hyror erläggs i förskott bedöms kundkreditrisken som försumbar.

Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Periodisering beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

##### 2.2.7.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

##### 2.2.7.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

### 2.2.8 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. Ersättning vid uppsägning utgår enligt lag.

### 2.2.9 Leasingavtal

#### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.9.

#### Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

### 2.2.10 Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas enligt IFRS16. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. I hyresintäkter ingår, förutom sedvanlig hyra inklusive index, även tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyressrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

#### Serviceintäkter

Serviceintäkter redovisas enligt IFRS15. Serviceintäkter redovisas i den period de avser på samma sätt som hyresintäkter. De består av all annan tilläggsdebitering såsom värme, vatten kyla, sopor, snöröjning m m. Serviceintäkter redovisas i den period servicen utförs och levereras till hyresgästen. Vid avstämning av utdebiterade serviceintäkter redovisas odebiterade intäkter som upplupna intäkter och fördebiterade i serviceintäkter som förskottbetalda intäkter

#### Finansiella intäkter

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

#### 2.2.11 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserats eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

#### 2.2.11 Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

#### 2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

#### 2.2.13 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### 2.2.14 Nya och kommande standarder

##### 2.2.14.1 Nya och ändrade standarder

IFRS 16 Leasing tillämpas från den 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Kongahällas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS16. Standarden tillämpas fr o m 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden. För leasegivare är dessutom reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Kongahälla innehar inga tomträtter och är leasetagare i mycket begränsad omfattning, vilket inte kommer att påverka resultat- och balansräkningarna.

### Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

#### 2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (i huvudsak kontor, lager, bostadsfastigheter etc) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Byggnader under uppförande klassificeras som förvaltningsfastigheter då avsikten är att dessa skall ingå i koncernens uthyrningsverksamhet.

#### 2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

#### 2.3.3 Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6% procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

#### 2.3.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

#### 2.3.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

#### 2.3.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

#### 2.3.7 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Bolaget har för närvarande inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

#### Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

#### Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

#### Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

#### Finansiella derivat

Bolaget har för närvarande inga derivat.

### Not 3 Förvärv av dotterbolag

#### 2022

Inga förvärv har gjorts under 2022.

#### 2021

Inga förvärv har gjorts under 2021.

**Not 4 Intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyses- och serviceintäkter	139 747 014	113 707 492
Periodisering av hyresrabatter mm.	-2 194 121	64 670
<b>Summa</b>	<b>137 552 893</b>	<b>113 772 162</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimiibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Mindre än 1 år	140 476 959	120 666 340
2 - 5 år	296 780 350	329 575 809
Mer än 5 år	195 287 990	257 304 895
<b>Summa</b>	<b>632 545 299</b>	<b>707 547 044</b>

202305291712

Penneo dokumentnyckel: 05LFX-HGN4V-OQCAX-MWVEV-ANXN7-ZZDFB

**Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftskostnader	51 066 533	40 952 942
Centrala administrationskostnader	15 670 971	9 953 274
<b>Summa</b>	<b>66 737 504</b>	<b>50 906 216</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Mediakostnader	19 065 096	12 595 071
Fastighetsskatt	9 040 000	5 610 000
Övriga fastighetskostnader	22 961 437	22 747 871
<b>Summa</b>	<b>51 066 533</b>	<b>40 952 942</b>

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>		
Personalkostnader	7 586 795	6 416 711
Avskrivningar	1 417 147	1 271 770
Övriga centrala kostnader*	6 667 029	2 264 793
<b>Summa</b>	<b>15 670 971</b>	<b>9 953 274</b>

\*) Här ingår ersättning till revisorer.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ersättning till revisorer</b>		
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	350 000	278 200
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>350 000</b>	<b>278 200</b>

**Not 6 Löner och ersättningar till anställda**

	2022	2021
Lön	5 458 908	4 608 859
Pensionskostnad avgiftsbestämda pensionsplaner	334 777	288 599
Andra sociala kostnader	1 735 031	1 485 175
<b>Summa</b>	<b>7 528 716</b>	<b>6 382 633</b>

<b>Medelantal anställda under året:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kungälv	6	5
Varav kvinnor	2	2
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal styrelseledamöter per balansdagen	4	4
Varav män %	75%	100%
VD och andra ledande befattningshavare	1	1
Varav män %	100%	100%
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)
Styrelse och verkställande direktör	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Övriga anställda	5 458 908 (0)	2 069 808 (334 777)	4 608 859 (0)	1 773 774 (288 599)
<b>Koncernen</b>	<b>5 458 908 (0)</b>	<b>2 069 808 (334 777)</b>	<b>4 608 859 (0)</b>	<b>1 773 774 (288 599)</b>

**Ersättning till ledande befattningshavare**

*Principer*

Till styrelsens ordförande och ledamöter samt verkställande direktör utgår inget arvode.

**Not 7 Finansiella intäkter och kostnader**

<b>Finansiella intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter för lån och fordringar	336 859	0
<b>Summa</b>	<b>336 859</b>	<b>0</b>

<b>Finansiella kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader redovisade till upplupet anskaffningsvärde	26 601 056	20 693 549
Övriga finansiella kostnader	2 674 327	2 567 316
<b>Summa</b>	<b>29 275 383</b>	<b>23 260 865</b>

## Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är:

	2022	2021
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-15 142 387	-11 392 618
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-15 142 387</b>	<b>-11 392 618</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	66 711 699	39 605 081
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%):	-13 742 610	-8 158 647
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej skattepliktiga intäkter	144	0
Ej avdragsgilla kostnader	-22 436	-38 670
Temporära skillnader avseende byggnader	0	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	-2 687 434
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-620	0
Effekt av ränteavdragsbegränsningar	-1 376 865	-507 867
Effekt av ändrad skattesats (20,6%)	0	0
<b>Total skattekostnad</b>	<b>-15 142 387</b>	<b>-11 392 618</b>

### Effektiv skattesats

22,7%                      28,8%

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran 2021-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde		-89 925 618	0	-73 510 438
<i>Övriga temporära skillnader:</i>				
Obeskattade reservers andel			0	0
Avsättningar			0	0
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde			0	0
Aktiverade underskottsavdrag	3 265 309		1 992 515	0
Övrigt			0	0
<b>Summa</b>	<b>3 265 309</b>	<b>-89 925 618</b>	<b>1 992 515</b>	<b>-73 510 438</b>

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjutna skatteskulder	-86 660 309	-71 517 923
<b>Summa</b>	<b>-86 660 309</b>	<b>-71 517 923</b>

<i>Avstämning av uppskjutna skatter</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående balans</b>	<b>-71 517 922</b>	<b>-60 125 304</b>
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-15 142 387	-11 392 618
<b>Utgående balans</b>	<b>-86 660 309</b>	<b>-71 517 922</b>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Verkligt värde vid årets början	1 848 046 711	1 819 942 404
Rörelseförvärv	0	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17 118 455	28 104 307
Orealiserade värdeförändringar	24 834 834	0
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>1 890 000 000</b>	<b>1 848 046 711</b>
Avgår förvaltningsfastighet som innehas för försäljning*	0	0
<b>Verkligt värde i balansräkning</b>	<b>1 890 000 000</b>	<b>1 848 046 711</b>

**Pågående projekt ingående i ovan**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	302 824	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>302 824</b>	<b>0</b>

2023052911716

Penneo dokumentnyckel: 05LFX-HGN4V-OQCAX-MWVEV-ANXN7-ZZDFB

## Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Bolaget värderar fastigheten värderats externt. Det värderingsinstitut som har anlåtats är Cushman & Wakefield.

Bolaget har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10-årig kalkylperiod använts. Då Bolaget innehar långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande 3 år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt och ligger i intervallet till 6 till 8 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten.

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2022 uppgick värderingen av koncernens fastighet till 1.940.000 Tkr. Från detta har avdragits uppskattade kvarvarande kostnader för färdigställande till den nivå som värderingen baserats på.

## Värderingsantaganden samt påverkan på värdering

Värdetidpunkt	31:e december 2022
Inflationsantagande, %	4% för 2023, därefter 2%
Kalkylperiod, år	12
Direktavkastning, %	5-6 +/- 0,5% påverkar värdet med +87 mkr resp -104 mkr
Kalkylränta, %	6-8 +/- 0,5% påverkar värdet med -64 mkr resp +67 mkr
Långsiktig vakans, %	2-4
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 186 127	8 617 907
Årets anskaffningar	992 690	568 220
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	337 015	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 515 832</b>	<b>9 186 127</b>
Ingående avskrivningar	-3 205 916	-1 934 146
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	-198 348	0
Årets avskrivningar	-1 417 147	-1 271 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 821 411</b>	<b>-3 205 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 694 421</b>	<b>5 980 211</b>

202305291718

## Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

		Övriga		2022-12-31
	Skulder	finansiella		
	värderade till	skulder,		
	verkligt värde	upplupet		
	via årets	anskaffnings-		
	resultat	värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	955 350 000	955 350 000	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>955 350 000</b>	<b>955 350 000</b>	<b>0</b>

		Övriga		2021-12-31
	Skulder	finansiella		
	värderade till	skulder,		
	verkligt värde	upplupet		
	via årets	anskaffnings-		
	resultat	värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	965 250 000	965 250 000	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>965 250 000</b>	<b>965 250 000</b>	<b>0</b>

Koncernen har för närvarande inga finansiella instrument värderade till verkligt värde.

### Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

### Valutarisk

Koncernens verksamhet finns i huvudsak i Sverige, det är också SEK som är funktionell valuta.

### Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

### Kundkreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risker är i huvudsak kopplade till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för koncernen.

#### Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Avseende våra banktillgodahavanden är dessa placerade i "bank" på räntebärande bankkonto.

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Refinansieringsrisk, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom Bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Förväntat kassaflöde 2022	
				Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	9 900 000	9 900 000	29 700 000	905 850 000	955 350 000
Leverantörsskulder	5 366 614	0	0	0	5 366 614
Övriga skulder	17 235 257	0	0	0	17 235 257
<b>Summa</b>	<b>32 501 871</b>	<b>9 900 000</b>	<b>29 700 000</b>	<b>905 850 000</b>	<b>977 951 871</b>

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Förväntat kassaflöde 2021	
				Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	9 900 000	9 900 000	29 700 000	915 750 000	965 250 000
Leverantörsskulder	7 450 334	0	0	0	7 450 334
Övriga skulder	13 445 073	0	0	0	13 445 073
<b>Summa</b>	<b>38 335 741</b>	<b>9 900 000</b>	<b>29 700 000</b>	<b>915 750 000</b>	<b>992 200 208</b>

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar amorteringar.

#### Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

## Not 12 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga</i>		
Onoterad kreditfacilitet	945 450 000	955 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>945 450 000</b>	<b>955 350 000</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Onoterad kreditfacilitet	9 900 000	9 900 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 900 000</b>	<b>9 900 000</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>955 350 000</b>	<b>965 250 000</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2022-12-31	2021-12-31
2022	0	9 900 000
2023	9 900 000	9 900 000
2024	9 900 000	9 900 000
2025 eller senare	935 550 000	935 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>955 350 000</b>	<b>965 250 000</b>

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

### Ränteförfallostruktur 2022

	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	9 900 000	4,9%
1-2 år	9 900 000	5,1%
2-3 år	935 550 000	5,1%
3-4 år	0	
4-5 år	0	
5-6 år	0	
> 6 år	0	
<b>Summa</b>	<b>955 350 000</b>	

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	20 590 421	15 186 079
Förutbetalda lånekostnader	5 308 299	7 875 616
Förutbetalda försäkringspremier	304 872	304 343
Övriga förutbetalda kostnader	360 190	2 286 768
<b>Summa</b>	<b>26 563 782</b>	<b>25 652 806</b>

**Not 14 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	990 000 000	990 000 000
<b>Summa</b>	<b>990 000 000</b>	<b>990 000 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	397 367	246 117
Upplupna sociala avgifter	131 964	77 329
Upplupna räntekostnader	8 329 778	4 560 806
Övriga upplupna kostnader	3 430 165	5 126 644
Förutbetalda hyresintäkter	14 124 184	8 115 163
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>26 413 458</b>	<b>18 126 059</b>

**Not 16 Eget kapital**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Antal aktier</i>		
<b>Ingående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

*Utdelning*

Bolaget har inte lämnat någon utdelning.

*Egna aktier*

Bolaget har inga egna aktier.

**Not 17 Eventualförpliktelser**

	2022	2021
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 18 Upplysningar om transaktioner med närstående**

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

<b>Namn</b>	<b>Relation</b>	<b>% av andelar</b>
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Adapta Fastigheter AB med dotterbolag	Aktieägare	50%
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	Aktieägare	50%

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

<b>Försäljning till och förvärv från närstående parter</b>	<b>Adapta Fastigheter AB</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inköp från närstående parter	5 545 002	5 396 291

2023052911723

**Moderföretagets resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	5	0	0
Centrala administrationskostnader	6,7,8	-2 050	-1 950
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 050</b>	<b>-1 950</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	-5 000 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 050</b>	<b>-5 001 950</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		0	4 200
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 050</b>	<b>-4 997 750</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 050</b>	<b>-4 997 750</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

**Moderföretagets balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	623 177 320	623 177 320
		<b>623 177 320</b>	<b>623 177 320</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>623 177 320</b>	<b>623 177 320</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 322	7 322
		<b>7 322</b>	<b>7 322</b>
<i>Kassa och bank</i>		40 718	42 768
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 040</b>	<b>50 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>623 225 360</b>	<b>623 227 410</b>
	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier)		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		618 077 410	623 075 160
Årets resultat		-2 050	-4 997 750
		<b>618 175 360</b>	<b>618 177 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		5 050 000	5 050 000
		<b>5 050 000</b>	<b>5 050 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>623 225 360</b>	<b>623 227 410</b>

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital		Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	100 000		603 075 160	603 175 160
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Erhållet aktieägartillskott	0		20 000 000	20 000 000
Årets resultat			-4 997 750	-4 997 750
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>		<b>618 077 410</b>	<b>618 177 410</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Erhållet aktieägartillskott	0		0	0
Årets resultat	0		-2 050	-2 050
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>		<b>618 075 360</b>	<b>618 175 360</b>

<b>Moderföretagets kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 050	-1 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 050</b>	<b>-1 950</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	0	-4 200
Förändring av rörelseskulder	0	5 000 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 050</b>	<b>4 993 850</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	0	0
Aktieägartillskott till dotterbolag	0	-25 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-25 000 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållet aktieägartillskott	0	20 000 000
Erhållet koncernbidrag	0	4 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>20 004 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 050</b>	<b>-1 950</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>42 768</b>	<b>44 718</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>40 718</b>	<b>42 768</b>
Varav spärrade medel	0	0

## Not 1 Företagsinformation

Kongahälla Holding AB är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av fastigheten Handelsboden 1 i Kungälv. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Koncernens företagsadress är:  
Box 3127  
400 10 Göteborg

De finansiella rapporterna har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet i april 2023 och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma.

## Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

### 2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

### 2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument som är värderade till verkliga värden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

### 2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om de redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

### 2.3 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

## Not 3 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Bolaget har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå, se not 12 i koncernen.

#### Not 4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande: (se även not 2.3 i koncerndelen).

##### 4.1 Beräkning av verkligt värde

###### 4.1.1 Finansiella instrument

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Per 31:e december 2022 har bolaget inga finansiella instrument vilka bedöms skall verkligt värde värderas.

###### 4.1.2 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

###### 4.1.3 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

###### 4.1.4 Verkligt värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterföretag har bolaget använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

#### Not 5 Fördelning av nettoomsättning

Bolaget bedriver ingen försäljning då all omsättning sker i koncernbolag.

#### Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Centrala administrationskostnader	2022	2021
Övriga administrationskostnader	-2 050	-1 950
	<b>-2 050</b>	<b>-1 950</b>

#### Not 7 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

Moderbolaget har inga anställda.

#### Not 8 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer för koncernens bolag belastas annat bolag i koncernen.

## Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är:

	2022	2021
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Avstämning av effektiv skattesats

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-2 050	-4 997 250
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%):	422	1 029 434
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	-1 029 032
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	0
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-422	-402
Effekt av ändring i skattesats	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 10 Aktier i dotterföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	628 177 320	603 177 320
Årets anskaffningar	0	25 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>628 177 320</b>	<b>628 177 320</b>
Ingående nedskrivningar	-5 000 000	0
Årets nedskrivningar	0	-5 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>623 177 320</b>	<b>623 177 320</b>

Namn	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kongahälla Shopping AB, 556809-6324	Göteborg	100%	100%	50 000	623 127 320
Kongahälla Drift AB, 559196-2401	Göteborg	100%	100%	50 000	50 000
					<b>623 177 320</b>

#### Not 11 Förvärv av dotterbolag

Inga förvärv eller tillskott har skett 2021 eller 2022 utöver lämnade aktieägartillskott till dotterbolagen.

#### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

#### Not 13 Redovisning enligt IFRS

Dessa finansiella rapporter för moderbolaget är de fjärde som upprättats med tillämpning av RFR 2.

##### *Effekter på resultat och ställning*

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avse i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den dag som framgår av den digitala signeringen

Anders Grehag  
Ordförande

Per Thörnqvist

Charlotta Hahn

Håkan Olsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Ernst & Young AB

Daniel Åkeborg  
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."

## HÅKAN OLSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19571105xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-25 11:45:21 UTC



## Per Olof Uno Thörnqvist

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19540506xxxx

IP: 185.224.xxx.xxx

2023-04-25 12:06:30 UTC



## Anna Charlotta Bergman Hahn

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19851024xxxx

IP: 85.119.xxx.xxx

2023-04-25 15:43:21 UTC



## ANDERS GREHAG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19520822xxxx

IP: 85.119.xxx.xxx

2023-04-25 17:32:55 UTC



## Jan Daniel Åkeborg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19741228xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-04-25 19:57:47 UTC



Penneo dokumentnyckel: 05LFX-HGN4V-OQCAX-MWVEY-ANXN7-ZZDFB

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 läst 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>



Building a better  
working world

2023052911733

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kongahälla Holding AB, org.nr 559126-1903

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kongahälla Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: 8SOW0-4BAEL-58X2C-EQENK-3GW5G-0IOUK



Building a better  
working world

202305291734  
F34167C03202

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kongahälla Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

### Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Halmstad det datum som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Daniel Åkeborg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 8SOW0-48AEL-58X2C-EQENK-3GW5G-01OUK

# 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."

**Jan Daniel Åkeborg**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19741228xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-04-25 19:57:47 UTC



2023052911735

Penneo dokumentnyckel: 85OW0-48AEL-58X2C-EQENK-3GW5G-01OUK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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>