

Styrelsen och verkställande direktören för

## **KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>10</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>20</b>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

## Förvaltningsberättelse

**Allmänt om verksamheten**

KKL Fastigheter AB är Kävlinge kommuns fastighetsbolag för att äga och förvalta samhällsnyttiga fastigheter. Företaget äger för närvarande 28 (27) stycken förvaltningsobjekt, främst förskolor och skolor för uthyrning till Kävlinge kommun men även två brandstationer som hyrs ut till Räddningstjänsten Syd. Uthyrning sker också av inhyrda objekt samt tillfälliga verksamhetslokaler (moduler).

Den uthyrningsbara ytan uppgår till 72 884 (66 578) kvm med en årshyra på 82,4 (66,6) Mkr.

KKL Fastigheter ska till Kävlinge kommun och till systerbolag hyressätta förvaltningslokaler till självkostnadspris och från ägaren finns det inga avkastningskrav på företaget.

Företaget har ingen anställd personal.

Företagets samtliga 50 000 aktier ägs av Kävlinge kommunala holding AB (559053-5117) med säte i Kävlinge.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning***Intäkter och kostnader*

Företagets nettoomsättning har minskat jämfört med förra året och uppgår för 2022 till 116,6 Mkr (124,8).

Att omsättningen har minskat beror på att år 2021 gav en vinst vid avyttring av fastigheten Exporten 54 (mark) på 15,2 Mkr. Hyresintäkterna för verksamhetslokaler ökade med ca 7 Mkr till 116,4 Mkr (109,5).

Hyresökningen hänför sig mest till förvärvet av Rinnebäcksskolan i januari och till öppnandet av nya Skönadals förskola i oktober.

Samtliga av KKLs direkta fastighetskostnader höll sig under 2022 på ungefär samma nivå som föregående år, 69,7 Mkr jämfört med 69,6 Mkr för 2021.

Årets kostnad motsvarar 956 kr/kvm jämfört med förra årets 1 045 kr/kvm. Minskningen av kostnad per kvm beror på att förvalttad yta har ökat utan att kostnaden gjort det.

Även den totala avskrivningskostnaden ligger i nivå med föregående år och uppgår till 27,8 MKr (27,9).

KKLs finansiella kostnader har ökat kraftigt till 11,9 Mkr under 2022 (5,6). Orsaken är främst högre belåning vilket i sin tur beror på mycket hög nyproduktionstakt. De rådande ekonomiska omständigheterna i omvärlden har gjort att räntekostnaderna för nyupplåning har ökat avsevärt.

Resultat efter finansiella poster uppgår för 2022 till 4,5 Mkr (16,5) och är enligt företagets och ägarens förväntan.

KKLs driftnetto för 2022 ökade till 46,8 Mkr (39,9) tack vare högre hyresintäkter men med bibehållna fastighetskostnader. Detta gav en överskottsgrad på 40,2% (36,4%).

*Investeringar*

KKL hade ett fortsatt expansivt år 2022 och investerade totalt 457,7 Mkr (370,2 Mkr) i nyförvärv och i pågående projekt.

Nybyggnadsprojekt Skönadals Förskola färdigställdes i oktober och aktiverades då i balansräkningen med totalt 79,0 Mkr.

De tre stora pågående byggprojekten Kommunhuset, Harjagersbadet och Tolvåkersområdet står för över 80% av årets anskaffningar.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

*Försäljningar och förvärv*

KKL Fastigheter har under året förvärvat tre fastigheter. Den första var den befintliga Rinnebacksskolan som köptes av Kävlinge kommun den 1 januari för totalt 26,7 Mkr. Efter lantmäteriförrättning ligger skolbyggnaderna på Kävlinge Stora Harrie 29:63 som ägs av KKL.

Efter avslutad lantmäteriförrättning förvärvades även fastigheten Kävlinge Rangeringen 1 för ett överenskommet fastighetsvärde om 12,1 Mkr från Kävlinge kommun. Förvärvet gjordes med fastigheten paketerad i ett bolag med firmanamn Fastighetsbolaget Rangeringen AB och med organisationsnummer 559146-5835. Aktieöverlåtelsen gjordes den 1 april 2022 och det förvärvade bolaget fusionerades in i KKL Fastigheter samma år den 19 oktober. På fastigheten uppförs det nya Harjagersbadet.

Årets sista förvärv blev Kävlinge Henkelstorp 3:28 i Hofterup. Fastigheten förvärvades från KKB Fastigheter för 2,8 Mkr den 18 oktober.

Inga försäljningar har gjorts under 2022.

*Finans- och räntestrategi*

KKLs låneportfölj uppgick den 31 december 2022 till 1 232 Mkr (1 025) och utgörs enbart av lån hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

Den höga nyproduktionstakten har under de senaste åren medfört kraftigt ökad lånevolym och därmed högre ränta och ökad ränterisk. Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 12,3 Mkr så företaget följer regelbundet och noggrant genom den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken.

Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagets styrelse.

Den 31 december 2022 var snitträntan i företagets låneportfölj uppe i 1,32% jämfört med 0,32% den 31 december 2021. Den kraftiga ökningen uppkom under andra halvan av 2022 då omvärldsfaktorer försämrade den finansiella marknaden radikalt.

Målet med KKL:s likviditetshantering är att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet skall i första hand användas för att finansiera nyinvesteringar samt lösa räntebärande lån.

*Soliditet*

Som en följd av den höga nyproduktionstakten och den kraftigt ökade externa skuldssättningen sjönk KKLs synliga soliditet under 2021 till 8,37%. Då detta inte var i linje med ägardirektivet som medger lägst 10% soliditet erhöles ett aktieägartillskott på 120 Mkr under räkenskapsåret. Den synliga soliditeten var i slutet av 2022 uppe i 14,45%.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

Nedan en sammanställning av de nyckeltal som KKL har valt att rapportera.

<i>Ekonomisk översikt, mkr</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	116,6	124,8	106,3	97,5
Hysesintäkter	116,4	109,5	106,3	97,5
Direkt fastighetskostnad	69,7	69,6	71,1	68,8
Underhållskostnad	9,5	10,7	12,1	11,8
Driftnetto	46,8	39,9	35,2	28,7
Räntekostnad exkl. borgensavgift	8,3	3,0	2,9	1,6
Resultat efter finansiella poster	4,5	16,5	1,8	1,8
Operativt kassaflöde	32,3	44,5	27,5	23,8
Räntetäckningsgrad ggr	1,4	1,2	1,4	1,7
Skuldsättningsgrad ggr	5,9	10,9	7,9	7,2
Belåningsgrad % (avkastningsvärde)	136,0	144,0	108,0	129,0
Justerat eget kapital	226,7	103,2	90,1	88,6
Synlig soliditet %	14,45	8,37	11,20	12,14
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrbar area, kvm	72 884	66 578	63 124	60 825

Definitioner: se not 29

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Stora projekt och förvärv*

I början av januari 2022 förvärvades Rinnebäcksskolan från Kävlinge kommun. Avsikten är att efterhand samla alla kommunägda skolor, förskolor och andra samhällsnyttiga fastigheter i KKL. Rinnebäcksskolan omfattar 4 765 kvm lokalarea och köptes till en köpeskilling på 26,7 miljoner kronor.

Under verksamhetsåret 2021 beslutade styrelsen att KKL skulle köpa badhustomten, delar av fastigheterna Rangeringen 1 och 5 i Kävlinge, av Kävlinge kommun. KKL erhöll långtgående miljögarantier med hänsyn till den tidigare verksamheten på platsen. Efter avslutad lantmåteriförrättning tillträdde KKL Fastigheter den 1 april 2022 tomten där Harjagersbadet håller på att uppföras. Affären gjordes med fastigheterna paketerade i ett bolag som hette Fastighetsbolaget Rangeringen AB, som nu är fusionerat med sitt moderbolag KKL Fastigheter AB.

Nya Skönadals förskola slutbesiktigades och godkändes den 16 oktober 2022 och därmed fick verksamheten en modern anläggning med särskilt fin utemiljö med tallskogens lekredskap och kojor.

*Energibesparingar*

Under året har ett aktivt arbete med energibesparingar visat gott resultat. Jämfört med 2021 har energiförbrukningen reducerats med 6,1% i bolagets fastigheter, mätt som normalårskorrigerade kWh per kvm och år. Detta är en mycket viktig del i KKL Fastigheters hållbarhetsarbete.

*Nya styrdokument*

I april 2022 antog Kommunfullmäktige nya styrdokument för bolaget såsom bolagsordning och ägardirektiv men även ett gemensamt ägardirektiv för samtliga helägda kommunägda aktiebolag i koncernen samt ett dokument som beskriver bolags- och ägarstyrningen i Kävlinge kommun.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Uppgifter om styrelsen***Ledamöter i styrelsen*

Christian Lindblom	Ordförande
Roland Palmqvist	Vice ordförande
Lars Dahlvid	
Ulf Nordström	
Henrik Ekberg	

*Suppleanter*

Gunni Gustafsson Nilsson	
Thomas Salomon	
Ingvar Nordh	
Mathias Hörstedt	
Johanna Laurell	

*Revisorer*

Johan Rasmusson, KPMG	
Anna Lönnberg, KPMG	Suppleant
<i>Lekmannarevisor</i>	
Fernando Dinis-Viseu	
Claes Håkansson	Suppleant

*Sammanträden*

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 17 oktober 2022. Ordinarie årsstämma hölls den 5 april 2022. Ingen extra bolagsstämma har hållits.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Under året har noterats en kraftigt ökad prisbild inom flera segment. För KKLs del märks detta framför allt av i ökade byggpriser, ökade energipriser samt brist på material och viktiga komponenter inom förvaltningsverksamheten.

Ökningarna inom byggpriserna har en negativ inverkan på nyproduktionsprojekt, detta gäller såväl planerade som pågående projekt.

Energipriserna har gått upp kraftigt på bred front där KKL för tillfället har fasta priser, men där avtalen för gas och el löper ut 31 december 2022. Avtal tecknades med Andel Energi för att säkra upp leverans av biogas och med Vattenfall om el. Båda avtalen träder i kraft den 1 januari 2023.

Med hänvisning till utvecklingen och osäkerheten i Europa och på el- och gasmarknaden kan inte fastpriser eller prissäkringar erhållas. De ekonomiska konsekvenserna är i dagsläget svåra att bedöma. Utifrån idag gällande priser omräknat på årsbasis blir det betydande ekonomiska konsekvenser.

Inom förvaltning märks en tydlig prisökning samt brist på tekniska komponenter. Vad gäller bristen på komponenter så har företaget, via underleverantörer, stärkt upp genom att lagerhålla vanligt förekommande och mindre utbyteskomponenter i den mån det är möjligt. Det ska dock belysas att fastigheternas ingående delar skiljer sig mycket åt vilket innebär att driftstopp kopplat till material- och komponentbrist inte helt går att utesluta.

**Hållbarhetsupplysningar**

Hållbarhet är ett ledord i KKL Fastigheters förvaltningsarbete.

Samtliga nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver eller Guld.

Nybyggnadsprojektet "Nytt Kommunhus" i Kävlinge klassificeras som nivå Guld och kvalificerar KKL Fastigheter för Gröna lån hos Kommuninvest.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Eget kapital**

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	500	–	81 412	81 912
Årets resultat			7 805	7 805
Vid årets utgång	500	–	89 217	89 716

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	500	–	89 217	89 716
Årets resultat			2 821	2 821
Aktieägartillskott erhållet			120 000	120 000
Vid årets utgång	500	–	212 037	212 537

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 212 037 225 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

	<u>212 037</u>
Summa	<u>212 037</u>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2022 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, och funnit att så var fallet.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	3	116 632	124 751
<b>Bruttoresultat</b>		116 632	124 751
Fastighetskostnader	4	-97 476	-97 526
Administrationskostnader	5	-2 778	-5 094
<b>Rörelseresultat</b>		16 378	22 131
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 897	-5 585
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 487	16 548
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-1 000	-6 715
<b>Resultat före skatt</b>		3 487	9 833
Skatt på årets resultat	9	-666	-2 028
<b>Årets resultat</b>		2 821	7 805

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Balansräkning**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10, 11	631 182	529 773
Inventarier, verktyg och installationer	12	27 370	22 110
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	<u>763 976</u>	<u>440 814</u>
		1 422 528	992 696
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Husbyggnadsvaror		40	40
Uppskjuten skattefordran	14	<u>2 851</u>	<u>3 816</u>
		2 891	3 856
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 425 419</b>	<b>996 552</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 194	610
Fordringar hos koncernföretag		4 593	3 864
Övriga fordringar		28 846	57 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>2 883</u>	<u>3 796</u>
		45 516	65 779
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>97 763</u>	<u>170 081</u>
		97 763	170 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>143 279</b>	<b>235 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 568 698</b>	<b>1 232 412</b>



**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Balansräkning**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		209 216	81 412
Årets resultat		2 821	7 805
	16	212 037	89 216
		212 537	89 716
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	18	11 054	10 054
Periodiseringsfonder	19	6 916	6 916
		17 970	16 970
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar	20	2 000	2 000
		2 000	2 000
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	1 072 000	932 000
		1 072 000	932 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		160 000	92 975
Förskott från kunder		31 724	27 325
Leverantörsskulder		64 402	64 503
Aktuell skatteskuld		1 700	3 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 365	3 568
		264 191	191 726
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 568 698</b>	<b>1 232 412</b>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kkr		2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 487	16 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	<u>27 821</u>	<u>14 721</u>
		32 308	31 269
Betald inkomstskatt		<u>-1 357</u>	<u>-1 181</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		30 951	30 088
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		20 263	-15 072
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>7 096</u>	<u>41 731</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>58 310</u>	<u>56 747</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-457 652	-370 194
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		<u>–</u>	<u>30 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-457 652</u>	<u>-340 194</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		120 000	–
Upptagna lån		300 000	440 000
Amortering av lån		<u>-92 975</u>	<u>-70 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>327 025</u>	<u>370 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-72 318	86 553
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>170 081</u>	<u>83 528</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<u>97 763</u>	<u>170 081</u>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Noter***Belopp i kkr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

*Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader och inventarier:

- Stomme och grund	60-80 år
- Fasader	40 år
- Yttertak	20-40 år
- Fönster och ytterdörrar	25 år
- VA	25 år
- EI	30 år
- Ytskikt	15 år
- Ventilation	25 år
- Värme	25 år
- Hiss	30 år
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Markinventarier	3-10 år
- Övriga inventarier	5-10 år

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid nedskrivning av anläggningstillgångar som används i verksamhet som omfattas av självkostnadsprincipen i kap. 8 3c § kommunallagen (1991:900) eller motsvarande bestämmelser i annan lag, får punkterna 37.23-37.27 i BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas. För tillgångar som endast delvis används i sådan verksamhet gäller detta endast till den del de används i den verksamheten.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens förlustvärde. Förlustvärdet för en tillgång är det lägsta av återanskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Förlustvärdet för en tillgång får bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av förlustvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Intäkter**

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

**Ränta, royalty och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar görs.

**Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren**

	2022	2021
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	116 449	109 496
Vinst vid avyttring av mark	–	15 219
Övriga intäkter	183	36
	116 632	124 751

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 4 Fastighetskostnader**

	2022	2021
Reparation /Underhåll	-9 485	-10 700
Hyreskostnad	-34 198	-33 794
Driftkostnader övrigt	-11 851	-12 073
El, vatten, renhållning	-8 842	-7 940
Värme	-4 437	-4 549
Fastighetsförsäkring	-567	-459
Fastighetsavgift, -skatt	-275	-71
Avskrivningar och utrangeringar	-27 821	-27 940
	<u>-97 476</u>	<u>-97 526</u>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	183	170
Andra uppdrag	121	35

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	<u>6</u>	<u>2</u>
	6	2

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-8 302	-3 027
Övriga finansiella kostnader	-3 583	-2 549
Övrigt	-12	-9
	<u>-11 897</u>	<u>-5 585</u>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-1 000	-2 415
Periodiseringsfond, årets avsättning	—	-4 300
	<u>-1 000</u>	<u>-6 715</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	<u>-666</u>	<u>-2 028</u>
	-666	-2 028

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		3 487		9 833
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-718	20,6%	-2 026
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	-3	0,0%	—
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-2,6%	91	0,0%	—
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2%	-7	0,0%	-3
Förändring av uppskjuten skatt	19,9%	-692	-7,8%	769
Övriga skattemässiga justeringar	-53,0%	1 849	-11,9%	1 169
Övrigt, avskrivningar på byggnader	34,0%	-1 185	19,7%	-1 937
Redovisad effektiv skatt	19,1%	-666	20,6%	-2 028

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	596 501	584 272
Nyanskaffningar	66 036	25 399
Avyttringar och utrangeringar	-996	-16 504
Omklassificeringar	59 628	3 333
Vid årets slut	<u>721 169</u>	<u>596 500</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-66 727	-43 262
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	996	1 349
Årets avskrivning	-24 255	-24 814
Vid årets slut	<u>-89 987</u>	<u>-66 727</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>631 182</b>	<b>529 773</b>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

<b>Not 11</b>	<b>Uppllysning om individuellt avkastningsvärde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	712 600	604 000
	Vid årets slut	907 000	712 600
	Motsvarande bokförda värden	597 636	536 894

*Utförd värdering*

KKL Fastigheter AB har låtit utföra en extern oberoende värdering av fastighetsportföljen per 2022-12-31.

I utförd värdering inkluderas inte värdet av pågående projekt. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas/värderingsenheternas individuella avkastningsvärde.

Det individuella avkastningsvärdet är det värde en fastighet/värderingsenhet betingar för en viss angiven individ vid en viss angiven tidpunkt. Värdena används i sin tur för att t.ex. redovisa avkastning på portföljen eller för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

*Värderingsunderlag och metodik*

KKL Fastigheter har ansvarat för aktuella fastighets specifika uppgifter såsom areor, debiterade hyror, hyrestillägg, vakanser samt i övrigt för genomsnittliga drift- och underhållskostnader. Värderingarna har genomförts med en erkänd och på marknaden accepterad värderingsmetod. Värderingarna har utförts med stöd av en nuvärdesmetod.

<b>Not 12</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	29 424	25 841
	Nyanskaffningar	8 432	3 522
	Omklassificeringar	394	61
	Vid årets slut	38 250	29 424
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-7 314	-4 563
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-3 566	-2 751
	Vid årets slut	-10 880	-7 314
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 370</b>	<b>22 110</b>

<b>Not 13</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	440 814	102 935
	Omklassificeringar	-60 023	-3 394
	Investeringar	383 185	341 273
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>763 976</b>	<b>440 814</b>



**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 14 Uppskjuten skatt**

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2022-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Fastigheter	530 481	536 940	6 459
Övriga temporära skillnader	–	8 704	8 704
	<u>530 481</u>	<u>545 644</u>	<u>15 163</u>

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	3 124	–	3 124
Andra outnyttjade skatteavdrag	–	273	-273
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>3 124</u>	<u>273</u>	<u>2 851</u>

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2021-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Fastigheter	452 338	470 861	18 523
	<u>452 338</u>	<u>470 861</u>	<u>18 523</u>

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	3 816	–	3 816
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>3 816</u>	<u>–</u>	<u>3 816</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Hyreskostnader moduler	1 729	2 914
Värme	–	294
Lokalhyra	500	
Försäkring	45	–
Skatt på biogas	545	478
Övriga poster	64	110
	<u>2 883</u>	<u>3 796</u>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust****Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 212 037 225 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>212 037</u>
Summa	<u>212 037</u>

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 17                    Antal aktier och kvotvärde**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
antal aktier	50 000	50 000
kvotvärde	10	10

**Not 18                    Ackumulerade överavskrivningar**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Inventarier, verktyg och installationer	11 054	10 054
	<u>11 054</u>	<u>10 054</u>

**Not 19                    Periodiseringsfonder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Avsatt räkenskapsår 2019	916	916
Avsatt räkenskapsår 2020	1 700	1 700
Avsatt räkenskapsår 2021	4 300	4 300
	<u>6 916</u>	<u>6 916</u>

**Not 20                    Övriga avsättningar**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Saneringsåtagande	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

**Not 21                    Långfristiga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	50 000	130 000

**Not 22                    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	3 525	1 738
EI, VA, Renhållning, Värme	1 617	1 593
Övriga poster	1 223	237
	<u>6 365</u>	<u>3 568</u>

**Not 23                    Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 25 Likvida medel**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	97 763	170 081
	<u>97 763</u>	<u>170 081</u>

**Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Avskrivningar	27 821	27 566
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	–	374
Övriga avsättningar	–	2 000
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–	-15 219
	<u>27 821</u>	<u>14 721</u>

**Not 27 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Kävlinge kommunala holding AB, org nr 559053-5117 med säte i Kävlinge.

Moderföretaget, Kävlinge kommunala holding AB, upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 33% (35) av inköpen och 98% (86) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

**Not 28 Fusion**

Under året har dotterföretag Fastighetsbolaget Rangeringen AB med organisationsnummer 559146-5835 och med säte i Kävlinge fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Fastighetsbolaget Rangeringen AB per fusionsdagen 2022-10-19 framgår nedan.

	<i>Belopp per</i>	<i>2022-10-19</i>
Rörelseresultat		-38
Anläggningstillgångar		6 801
Skulder		-2 463
Eget kapital		<u>-4 338</u>
		–

**KKL Fastigheter AB**

Org nr 559053-5125

**Not 29****Nyckeltalsdefinitioner**

Operativt kassaflöde:	Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar och nedskrivningar
Driftnetto:	Nettointäkter minus alla fastighetskostnader (ej avskrivning och utrangering)
Synlig soliditet:	Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Totalt eget kapital + kapitaldelen av obeskattade reserver
Direkt fastighets- kostnad:	Samtliga fastighetskostnader förutom avskrivningar och utrangeringar
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnaderna
Skuldsättningsgrad:	Justerade skulder i förhållande till justerat eget kapital
Belåningsgrad:	Total låneskuld i förhållande till totalt avkastningsvärde

**Kävlinge den 9 mars 2023**

Christian Lindblom  
*Ordförande*

Roland Palmqvist  
*Vice ordförande*

Ulf Nordström

Henrik Ekberg

Lars Dahlvid

Mikael Strand  
*Verkställande direktör*

Revisionsberättelse har lämnats 2023-03-

Granskningsrapport har lämnats 2023-03-09

Johan Rasmusson  
*Auktoriserad revisor*

Fernando Dinis-Viseu  
*Av kommunfullmäktige i Kävlinge  
utsedd lekmannarevisor*

