

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27 maj 2025



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fastighets AB Lodre
556594-2496

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB LODRE

Styrelsen för Fastighets AB Lodre upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Smeden 1 i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	82 255	85 679	79 900	80 538
Resultat efter finansiella poster	20 176	27 750	35 214	36 276
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	48 335	59 823	62 657	54 402
Balansomslutning	1 551 927	1 495 643	2 168 882	2 146 492

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	49 702 631
årets förlust	-1 487 994
	<u>48 214 637</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	5 000 000
i ny räkning balanseras	<u>43 214 637</u>
	<u>48 214 637</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 2,8 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Fastighets AB Lodre
556594-2496

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4; 5	82 255	85 679
Summa rörelsens intäkter		82 255	85 679
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-27 832	-27 881
Personalkostnader	7	-24	-
Avskrivningar	8	-10 514	-9 872
Summa rörelsens kostnader		-38 370	-37 753
Rörelseresultat		43 885	47 926
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	41 801	39 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 510	-59 178
Summa finansiella poster		-23 709	-20 176
Resultat efter finansiella poster		20 176	27 750
Bokslutsdispositioner	11	-18 679	-22 533
Resultat före skatt		1 497	5 217
Skatt på årets resultat	12, 13	-2 985	-3 051
ÅRETS RESULTAT		-1 488	2 166

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-1 488	2 166
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 488	2 166

Fastighets AB Lodre
556594-2496

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	798 416	768 361
Inventarier, verktyg och installationer	15	232	16
Pågående nyanläggningar	16	72 516	51 317
Summa materiella anläggningstillgångar		871 164	819 694

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	17	671 925	671 925
Summa finansiella anläggningstillgångar		671 925	671 925

Summa anläggningstillgångar

1 543 089 **1 491 619**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	8 115	3 790
Aktuella skattefordringar		59	-
Övriga fordringar		0	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		663	-
Summa kortfristiga fordringar		8 837	4 023

Kassa och bank

1 1

Summa omsättningstillgångar

8 838 **4 024**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 551 927 **1 495 643**

Fastighets AB Lodre
556594-2496

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		49 703	57 537
Årets resultat		-1 488	2 166
Summa fritt eget kapital		48 215	59 703

Summa eget kapital

48 335 **59 823**

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	32 595	29 610
Övriga avsättningar	21, 22	3 223	3 223
Summa avsättningar		35 818	32 833

Långfristiga skulder

23

Skulder till koncernföretag		1 449 657	1 383 995
Summa långfristiga skulder		1 449 657	1 383 995

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 690	1 863
Skulder till koncernföretag		21	-
Aktuella skatteskulder		-	595
Övriga skulder		6 504	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 902	11 598
Summa kortfristiga skulder		18 117	18 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 551 927

1 495 643

Fastighets AB Lodre
556594-2496

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	62 537	62 657
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-5 000	-5 000
Årets resultat			2 166	2 166
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	59 703	59 823
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	59 703	59 823
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			-1 488	-1 488
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	48 215	48 335

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		43 885	47 926
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		10 514	9 872
Kostnadsförda projekt		6	1 033
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		54 405	58 831
Erhållen ränta		41 801	39 002
Erlagd ränta		-65 510	-59 178
Betald inkomstskatt		-654	-775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 042	37 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-4 755	-2 730
Minskning av rörelseskulder		-280	-3 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 007	31 286
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående nyanläggningar		-61 610	-50 611
Förvärv av fastigheter		-100	-4
Förvärv av inventarier		-280	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 990	-50 615
Finansieringsverksamheten			
	24		
Utbetald utdelning		-10 000	-5 000
Lämnade koncernbidrag		-	-22 533
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-18 679	715 679
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		65 662	-668 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 983	19 329
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1

Fastighets AB Lodre
556594-2496

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Lodre, org nr 556594-2496, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Lodre AB, org nr 559124-0253, med säte i Solna, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets AB Lodre är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering och IFRS Redovisningsstandarders rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Fastighets AB Lodre
556594-2496**Intäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera separeras från hyresintäkter.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms att kontroll har övergått till köpare och sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. Den del av förmånsbestämda planer som avser personer som har möjlighet att gå i pension vid 62 års ålder redovisas som en pensionsförpliktelse. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen och i posten Avsättningar för pensioner i balansräkningen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2025060306394

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Fastighets AB Lodre
556594-2496**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2025060306395

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en uppskattning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en uppskattning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver uppskattning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Förvaltning	82 255	85 679
Summa	82 255	85 679
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Stockholm	82 255	85 679
Summa	82 255	85 679

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och garage. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	15 599	6 661
Förfaller mellan ett och fem år	50 575	74 919
Förfaller senare än fem år	7 594	-
Summa	73 768	81 580

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-12 037	-11 495
Fastighetsskatt	-7 231	-7 231
Administrationskostnader	-8 564	-9 155
Summa	-27 832	-27 881

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	-24	-
- varav pensionskostnader	-24	-
Summa personalkostnader	-24	0

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-10 141	-9 483
Avskrivning markanläggningar	-309	-381
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-64	-8
Summa	-10 514	-9 872

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	41 795	38 996
Ränteintäkter, övriga	6	6
Summa	41 801	39 002

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2025060306396

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-65 505	-59 177
Räntekostnader, övriga	-5	-1
Summa	-65 510	-59 178

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-18 679	-22 533
Summa	-18 679	-22 533

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-2 985	-3 051
Summa	-2 985	-3 051

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		1 497		5 217
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-308	20,6%	-1 075
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	178,9%	-2 678	37,9%	-1 978
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-0,1%	1	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	199,4%	-2 985	58,5%	-3 051

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	989 039	928 523
Nyanskaffningar	100	4
Aktiveringar	40 405	60 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 029 544	989 039
Ingående avskrivningar enligt plan	-224 105	-214 622
Årets avskrivningar enligt plan	-10 141	-9 483
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-234 246	-224 105
Utgående redovisat värde byggnader	795 298	764 934
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 620	7 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 620	7 620
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 311	-6 930
Årets avskrivningar enligt plan	-309	-381
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 620	-7 311
Utgående redovisat värde markanläggningar	0	309
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 118	3 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 118	3 118
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	3 118	3 118
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	798 416	768 361

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 863 027 tkr (1 870 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,58% (fg år 6,4%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna nuvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2025060306397

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Inköp	280	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320	40
Ingående avskrivningar enligt plan	-24	-16
Årets avskrivningar enligt plan	-64	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-88	-24
Utgående redovisat värde	232	16

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	51 317	62 251
Aktiveringar	-40 405	-60 512
Investeringar	61 610	50 611
Kostnadsförda projekt	-6	-1033
Utgående redovisat värde	72 516	51 317

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	671 925	1 387 604
Avgående poster	-	-715 679
Utgående redovisat värde	671 925	671 925

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 18 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	9 789	5 464
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 674	-1 674
Utgående redovisat värde	8 115	3 790
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-1 674	-1 726
Återvunna kundfordringar	-	52
Avsättning vid årets slut	-1 674	-1 674
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	92
Förfallna < 30 dagar	3 741	-
Förfallna 31 - 90 dagar	3 917	3 237
Förfallna sedan mer än 90 dagar	457	461
Summa ej nedskrivna kundfordringar	8 115	3 790
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	1 674	1 674
Summa kundfordringar	9 789	5 464

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	32 595	32 595
Netto uppskjuten skatteskuld	0	32 595	32 595
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	29 610	29 610
Netto uppskjuten skatteskuld	0	29 610	29 610

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-29 610	-2 985	-32 595
Summa	-29 610	-2 985	-32 595
2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-26 559	-3 051	-29 610
Summa	-26 559	-3 051	-29 610

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2025060306398

Not 21 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	3 223	3 223
Summa	3 223	3 223

Not 22 Förändring av övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 223	3 223
Utgående balans	3 223	3 223

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 449 657	1 383 995
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	1 449 657	1 383 995

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	1 383 995	2 052 812
Kassaflödespåverkande förändringar	65 662	-668 817
Utgående redovisat värde långfristiga lån	1 449 657	1 383 995
Utgående redovisat värde	1 449 657	1 383 995

Not 25 Finansiella instrument

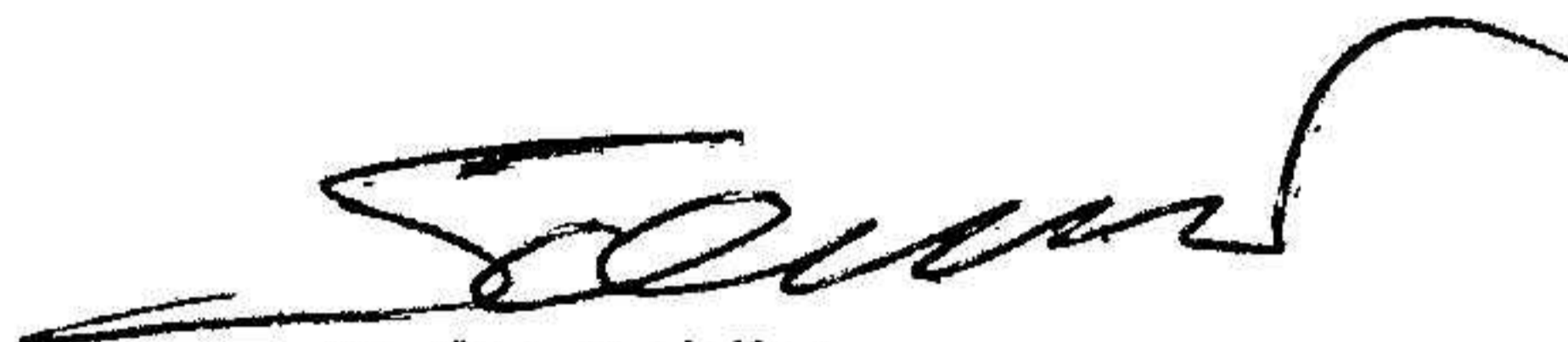
För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 26 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 29,7 % (31,1) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

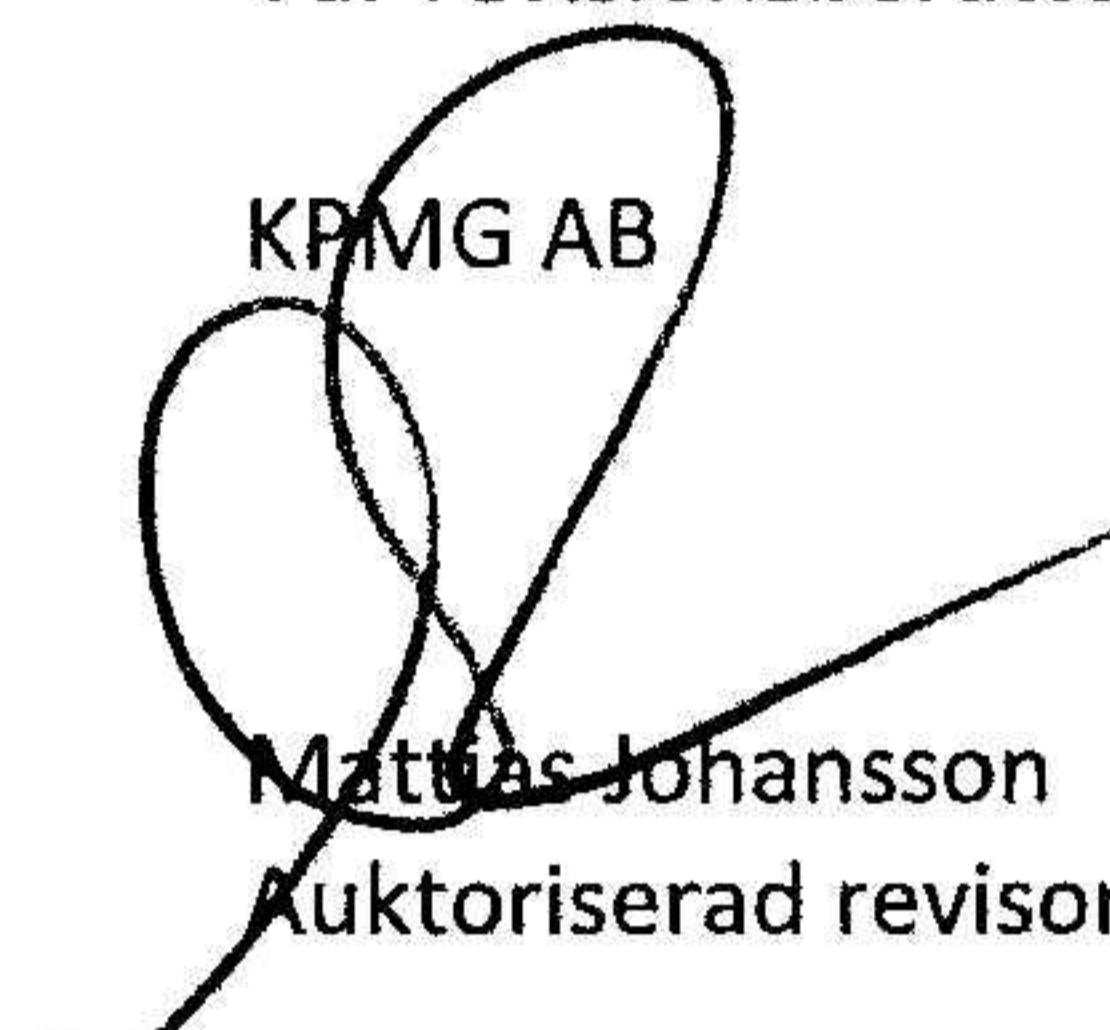
Stockholm den 27 maj 2025



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Lodre, org. nr 556594-2496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Lodre för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Lodres finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lodre 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Lodre för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Fastighets AB Lodre enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 maj 2025

KPMG AB

Matias Johansson

Auktoriserad revisor