

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Lilium
556852-9753

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-23.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Peter Gotthardsson, Styrelseledamot
2026-02-25

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Lilium avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet under våren 2011. Bolaget äger sammanlagt 21 dotterbolag som framgår av not 16.

Bolaget ägs till 90,5 % av Family Holding i Alvik AB och till 9,5 % av AM Holding AB. Bolaget har sitt säte i Sundsvall. Inom koncernen finns även norska bolag som bedriver fastighetsförvaltning och värdepappersförvaltning.

Dotter- och dotterdotterbolagen äger i huvudsak kommersiella kontors- butiks- och industrifastigheter i centrala Sundsvall och Luleå med en uthyrningsbar area om ca 177 000 kvm. De norska koncernföretagen äger en fastighet i Bergen med en uthyrningsbar area om totalt ca 26 000 kvm. Tillsammans förvaltar samtliga koncernföretag nu ca 203 000 kvm uthyrningsbar area. Lilium koncernen konsolideras i huvudmoderföretaget Family Holding i Alvik AB.

För en utförlig information om verksamheten och fastigheterna på respektive ort hänvisas till Bolagens hemsidor, www.liliumab.se

Bolagets förvaltningshorisont är synnerligen långsiktig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets helägda dotterbolag Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall har under verksamhetsåret färdigställt arbetet avseende en större hyresgäst Anpassning i kvarteret Olympen i centrala Sundsvall omfattande dels ca 3 500 kvm moderna kontorslokaler för uthyrning till Nordea, dels ca 1 200 kvm för nio bostadslägenheter och tillkommande kontorsytor. Bolaget har under verksamhetsåret arbetat med färdigställande av detaljplan avseende bostäder knutna till den vunna markanvisningstävlingen för möjlighet att uppföra ett åttiotal centrala bostäder på Nya Hamngatan centralt i Sundsvall. Förhoppningsvis kan detaljplanen vinna laga kraft våren 2026. Även bolagets detaljplanearbete fortskrider knutna till möjliggörande av uppförande ett hundratal nya villatomter i nära anslutning till Sundsvalls slalombacke med möjlighet til fin utsikt över staden.

Ytterligare uppgifter om viktiga löpande affärshändelser finns tillgängliga på vår hemsida www.liliumab.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	29 948	29 837	30 027	28 835	28 842
Resultat efter finansiella poster	34 559	92 681	120 923	1 077 385	71 462
Balansomslutning	2 242 942	2 276 180	2 033 852	2 089 775	1 077 966
Antal anställda	17	17	18	18	21
Soliditet (%)	1,3	1,7	5,2	51,7	6,6
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	4,5	6,2	51,8	7,2
Avkastning på eget kap. (%)	123,2	243,7	114,2	99,7	99,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 452 554	35 255 409	37 757 963
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-35 300 000		-35 300 000
Balanseras i ny räkning		35 255 409	-35 255 409	0
Årets resultat			25 117 157	25 117 157
Belopp vid årets utgång	50 000	2 407 963	25 117 157	27 575 120

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 407 963
årets vinst	25 117 157
	27 525 120
disponeras så att	
att till aktieägarna utdelas 25 500 kr per aktie	25 500 000
i ny räkning överföres	2 025 120
	27 525 120

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning	Not	2024-09-01	2023-09-01
	1	-2025-08-31	-2024-08-31
Hysesintäkter	2	419 236	508 571
Nettoomsättning		29 528 514	29 328 720
Övriga rörelseintäkter		240 994	234 733
		30 188 744	30 072 024
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-2 708 451	-2 684 913
Fastighetsskatt		-119 284	-117 940
Driftnetto		27 361 009	27 269 171
Övriga externa kostnader	3	-9 606 617	-11 266 054
Personalkostnader	4	-13 462 965	-12 539 678
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 321	-680 403
		-26 396 638	-27 288 988
Rörelseresultat		3 792 106	2 783 036
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	34 373 557	70 789 516
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	2 141 077	27 645 133
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 533 456	1 182 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 280 823	-9 718 731
		30 767 267	89 898 278
Resultat efter finansiella poster		34 559 373	92 681 314
Bokslutsdispositioner	9	-9 027 787	-56 842 519
Resultat före skatt		25 531 586	35 838 795
Skatt på årets resultat	10	-414 428	-583 385
Årets resultat		25 117 157	35 255 409

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	489 230	625 762
		489 230	625 762
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	13 195 658	13 266 298
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 367 075	469 558
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 349 028	898 581
		16 911 761	14 634 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	801 276 439	792 239 174
Fordringar hos koncernföretag	17	2 916 915	2 550 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	66 311 156	55 392 275
Andra långfristiga fordringar	19	2 069 915	1 744 915
		872 574 425	851 926 364
Summa anläggningstillgångar		889 975 416	867 186 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 326	4
Fordringar hos koncernföretag	17	1 311 860 467	1 280 940 996
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	1 000 000
Aktuella skattefordringar		395 424	496 011
Övriga fordringar		295 363	837 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 022 118	1 194 181
		1 313 592 698	1 284 468 915
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	21	19 846 630	23 606 856
		19 846 630	23 606 856
<i>Kassa och bank</i>		19 527 275	101 058 082
Summa omsättningstillgångar		1 352 966 603	1 409 133 853
SUMMA TILLGÅNGAR		2 242 942 019	2 276 320 416

Balansräkning

Not
1

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 407 963

2 452 555

Årets resultat

25 117 157

35 255 409

27 525 120

37 707 964

Summa eget kapital

27 575 120

37 757 964

Obeskattade reserver

22

612 247

346 377

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

23

2 423 070

1 625 000

Uppskjuten skatteskuld

23

8 091 352

7 676 924

Summa avsättningar

10 514 422

9 301 924

Långfristiga skulder

24

Skulder till koncernföretag

17

55 995 980

55 995 980

Övriga skulder

0

11 878 031

Summa långfristiga skulder

55 995 980

67 874 011

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

786 381

1 954 244

Skulder till koncernföretag

17

2 088 018 379

2 094 684 459

Övriga skulder

57 784 111

62 665 940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

1 655 379

1 735 497

Summa kortfristiga skulder

2 148 244 250

2 161 040 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 242 942 019

2 276 320 416

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser realisationsvinst och kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Kontors- och butiksbyggnader 10-100 år

Bostadsbyggnader 10-100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Markanläggningar 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

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 återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen förändras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Inom ett år	180 296	183 066
Senare än ett år men inom fem år	648 384	732 288
Senare än fem år	567 336	823 824
	1 396 016	1 739 178

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för uthyrda lokaler/lägenheter.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 613 755 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Inom ett år	436 174	430 258
Senare än ett år men inom fem år	799 656	573 696
	1 235 830	1 003 954

Not 4 Medelantalet anställda

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda	17	17

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Erhållna utdelningar	31 654 000	94 571 000
Resultat vid avyttringar	120 676	-25 000 000
Resultatandel handelsbolag	2 598 881	1 218 516
	34 373 557	70 789 516

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Erhållna utdelningar	2 369 223	0
Ränteintäkt koncernföretag	5 652 866	6 687 691
Resultat vid avyttringar	-5 567 512	21 320 442
Nedskrivningar	-313 500	-363 000
	2 141 077	27 645 133

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga ränteintäkter	1 533 447	1 182 391
Kursdifferenser	9	-31
	1 533 456	1 182 360

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 380 823	-5 743 354
Övriga räntekostnader	0	-726
Resultat vid försäljning	0	-3 974 651
Årets nedskrivning	-1 900 000	0
	-7 280 823	-9 718 731

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Förändring av överavskrivningar	-265 870	106 830
Erhållet koncernbidrag	13 707 291	36 021 931
Lämnat koncernbidrag	-22 469 208	-92 971 280
	-9 027 787	-56 842 519

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-414 428	-583 385
Totalt redovisad skatt	-414 428	-583 385

Avstämning av effektiv skatt

		2024-09-01 -2025-08-31		2023-09-01 -2024-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 531 585		35 838 794
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 259 507	20,60	-7 382 792
Ej avdragsgilla kostnader		-1 791 629		-5 276 082
Ej skattepliktiga intäkter		6 917 516		19 919 576
Schablonintäkt på fonder		-45 643		-70 342
Övrigt		-189 423		-536 581
Ej nyttjat underskottsavdrag		-45 742		-7 237 164
Redovisad effektiv skatt	1,62	-414 428	1,63	-583 385

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 882 650	2 200 000
Omklassificeringar	0	682 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 882 650	2 882 650
Ingående avskrivningar	-2 256 888	-1 980 015
Årets avskrivningar	-136 532	-276 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 393 420	-2 256 888
Utgående redovisat värde	489 230	625 762

Not 12 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	16 318 917	16 318 917
Omklassificeringar	152 279	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 471 196	16 318 917
Ingående avskrivningar	-3 052 619	-2 817 358
Årets avskrivningar	-222 919	-235 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 275 538	-3 052 619
Utgående redovisat värde	13 195 658	13 266 298
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Skattemässigt restvärde	8 202 489	8 384 198
Verkligt värde	23 000 000	23 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 112 302	3 100 010
Inköp	1 037 667	146 606
Försäljningar/utrangeringar	-380 234	-134 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 769 735	3 112 302
Ingående avskrivningar	-2 642 744	-2 608 789
Försäljningar/utrangeringar	379 954	134 314
Årets avskrivningar	-139 870	-168 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 402 660	-2 642 744
Utgående redovisat värde	1 367 075	469 558

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	898 581	665 106
Inköp	1 602 726	916 125
Omklassificeringar	-152 279	-682 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 349 028	898 581
Utgående redovisat värde	2 349 028	898 581

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	792 239 174	713 826 024
Inköp	7 850 000	7 140 000
Försäljningar	-215 324	0
Resultatandel handelsbolag	2 598 881	1 218 516
Lämnade aktieägartillskott / uttag handelsbolag	-1 196 292	70 054 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	801 276 439	792 239 174
Utgående redovisat värde	801 276 439	792 239 174

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	100%	100%	50 000	50 000
Fastighets AB Lilium Sundsvall	100%	100%	50 000	500 050 000
Fastighets AB Lilium Luleå	100%	100%	50 000	50 000
Gowash AB	100%	100%	50 000	4 653 183
GoWash Nacksta AB	100%	100%	100 000	3 572 207
Fastighets AB Lilium Esplanad	100%	100%	1 000	4 460 446
Fastighets AB Lilium Birsta	100%	100%	50 000	13 559 759
Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	100%	100%	50 000	29 716 819
Fastighets AB Lilium Härnösand	100%	100%	50 000	26 829 361
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	100%	100%	50 000	21 483 950
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	100%	100%	50 000	15 178 111
Lilium Logistikfastigheter AB	100%	100%	50 000	700 000
Lilium Luleå Industri AB	100%	100%	50 000	400 000
Sundsvalls Solcellspark AB	100%	100%	62 500	2 300 000
Lilium Bostäder 1 AB	100%	100%	500	29 239 997
Lilium ekonomisk förening	98%	98%	98	98 000
Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	98%	98%	98	98 000
Lilium Kvarteret Rederiet AB	100%	100%	100	
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	50%	50%	91	84 568 511
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	70%	70%	2 334	51 743 419
Getberget Mark AB	69,8%	69,8%	17 450	12 524 676
				801 276 439

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	556857-7760	Luleå
Fastighets AB Lilium Sundsvall	556857-7836	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Luleå	556857-7828	Luleå
Gowash AB	556976-3666	Sundsvall
GoWash Nacksta AB	556764-9313	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Esplanad	556187-9056	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Birsta	556898-0246	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	556881-2274	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Härnösand	556969-3335	Sundsvall
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	556941-5226	Sundsvall
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	556941-5234	Sundsvall
Lilium Logistikfastigheter AB	556881-2282	Sundsvall
Lilium Luleå Industri AB	556881-2290	Sundsvall
Sundsvalls Solcellspark AB	559019-5227	Sundsvall
Lilium Bostäder 1 AB	559165-3794	Sundsvall
Lilium ekonomisk förening	769629-0357	Sundsvall
Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	769639-2450	Sundsvall
Lilium Kvarteret Rederiet AB	559019-5243	Sundsvall
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	969646-7696	Sundsvall
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	556642-5707	Berg
Getberget Mark AB	559340-8874	Sundsvall

Not 17 Transaktioner med närstående

Moderföretag i den största koncern där Fastighetsaktiebolaget Lilium är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Family Holding i Alvik AB, 556758-2928, med säte i Luleå.

	2025-08-31	2024-08-31
Lån till andra koncernföretag		
Getberget Mark AB	2 916 915	2 550 000
	2 916 915	2 550 000
Kortfristig fordran andra koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall	989 785 759	932 205 261
Fastighetsaktiebolaget Lilium Hjulet Hus	60 564 101	78 678 610
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	24 255 297	21 469 403
Lilium Logistikfastigheter AB	12 806 197	12 729 135
Lilium Luleå Industri AB	13 620 434	13 248 092
Gowash AB	9 614 928	15 955 823
Fastighetsaktiebolaget Lilium Birsta	26 152 282	28 850 729
GoWash Nacksta AB	1 166 625	1 157 846
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	45 195 864	42 366 836
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	1 000 000	1 000 000
Stadshuset i Sundsvall AB	15 228 312	15 319 459
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	469 371	472 479
Lilium ekonomisk förening	2 905 202	2 938 433
Sundsvalls Solcellspark AB	8 862 500	14 054 500
Lilium Bostäder 1 AB	80 902 928	81 964 100
Lilium Industri Sundsvall	12 287 241	16 915 904
Fastighetsaktiebolaget Lilium Esplanad	2 504 393	2 582 511
Getberget Mark AB	131 793	31 875
Lilium Kvarteret Rederiet ekonomisk förening	247 605	0
Klövsjöfjäll AB	4 159 635	0
	1 311 860 467	1 281 940 996
Lån från andra koncernföretag		
Family Holding i Alvik AB	55 995 980	55 995 980
	55 995 980	55 995 980
Kortfristiga skulder till andra koncernföretag		
Family Holding i Alvik AB	2 075 395 432	2 080 089 396
Fastighetsaktiebolaget Lilium Härnösand	7 933 790	9 388 797
Fastighetsaktiebolaget Lilium Luleå	4 261 982	4 731 091
Lilium Kvarteret Rederiet ekonomisk förening	0	48 000
Lilium Kvarteret Rederiet AB	427 175	427 175
	2 088 018 379	2 094 684 459

Lånen till koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 5 653 tkr (6 688 tkr). De kortfristiga fordringarna och skulderna löper utan ränta.

Lånet från koncernföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 5 040 tkr (5 053 tkr). Lånet löper med 9 % ränta. Det föreligger inget krav på amortering av lånet under den närmaste femårsperioden.

Samtliga lån knutna till koncernföretag är efterställda samtliga övriga borgenärers fordringar och kan därmed jämföras med eget kapital.

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 392 275	185 366 026
Inköp	23 009 964	57 932 517
Försäljningar	-12 091 083	-187 906 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 311 156	55 392 275
Utgående redovisat värde	66 311 156	55 392 275

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 744 915	1 569 395
Tillkommande fordringar	325 000	175 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 069 915	1 744 915
Utgående redovisat värde	2 069 915	1 744 915

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	548 814	941 583
Upplupna intäkter	473 304	252 598
	1 022 118	1 194 181

Not 21 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Ecoclime AB B	150 000	1 020 000	61 500
Wayper AB	529 796	12 904 111	12 904 111
2DFab	60 045	6 881 019	6 881 019
		20 805 130	19 846 630

Not 22 Obeskattade reserver

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	612 247	346 377
	612 247	346 377

Not 23 Avsättningar

	2025-08-31	2024-08-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 625 000	1 475 000
Årets avsättningar	798 070	150 000
	2 423 070	1 625 000
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	7 676 924	7 093 539
Årets avsättningar	414 428	583 385
	8 091 352	7 676 924

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar.

Not 24 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	55 995 980	55 995 980
Övriga skulder	0	11 878 031
	55 995 980	67 874 011

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	0	116 870
Upplupna semesterlöner	1 091 334	1 055 977
Upplupna sociala avgifter	342 484	354 517
Förutbetalda hyresintäkter	39 511	40 989
Övriga poster	182 050	167 143
	1 655 379	1 735 496

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har förvärvat ytterligare aktier i Getberget Mark AB och äger därefter ca 70% av aktierna i Bolaget. Vidare har bolaget utarrenderat drift och underhåll av de båda Gowash bolagen till en fristående lokal entreprenör med stort kunnande i den aktuella branschen.

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-08-31	2024-08-31
Ställda säkerheter		
Pantsatta aktier i dotterbolag	644 273 200	642 870 611
	644 273 200	642 870 611
Eventalförpliktelser		
Borgen till förmån för dotterbolag	301 426 522	308 474 162
	301 426 522	308 474 162

Bolaget är bolagsman i Lilium Sundsvallsfastigheter HB, 969646-7696. Handelsbolagets sammanlagda skulder uppgår per 2025-08-31 till 150 133 478 kr.

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

Årsredovisningen beslutades 2026-02-10

Sundsvall

Peter Gotthardsson
Peter Gotthardsson
Styrelseordförande
2026-02-20

Gunnar Liljedahl
Gunnar Liljedahl

2026-02-23

Barbro Liljedahl
Barbro Liljedahl

2026-02-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-23

Therese Malmgren
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Liliu, org.nr 556852-9753

Report om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Liliu för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Lilius finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Liliu enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Liliium för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Liliium enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 23 februari 2026

Therese Malmgren
Therese Malmgren

Auktoriserad revisor