

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB

559183-6357

Räkenskapsåret

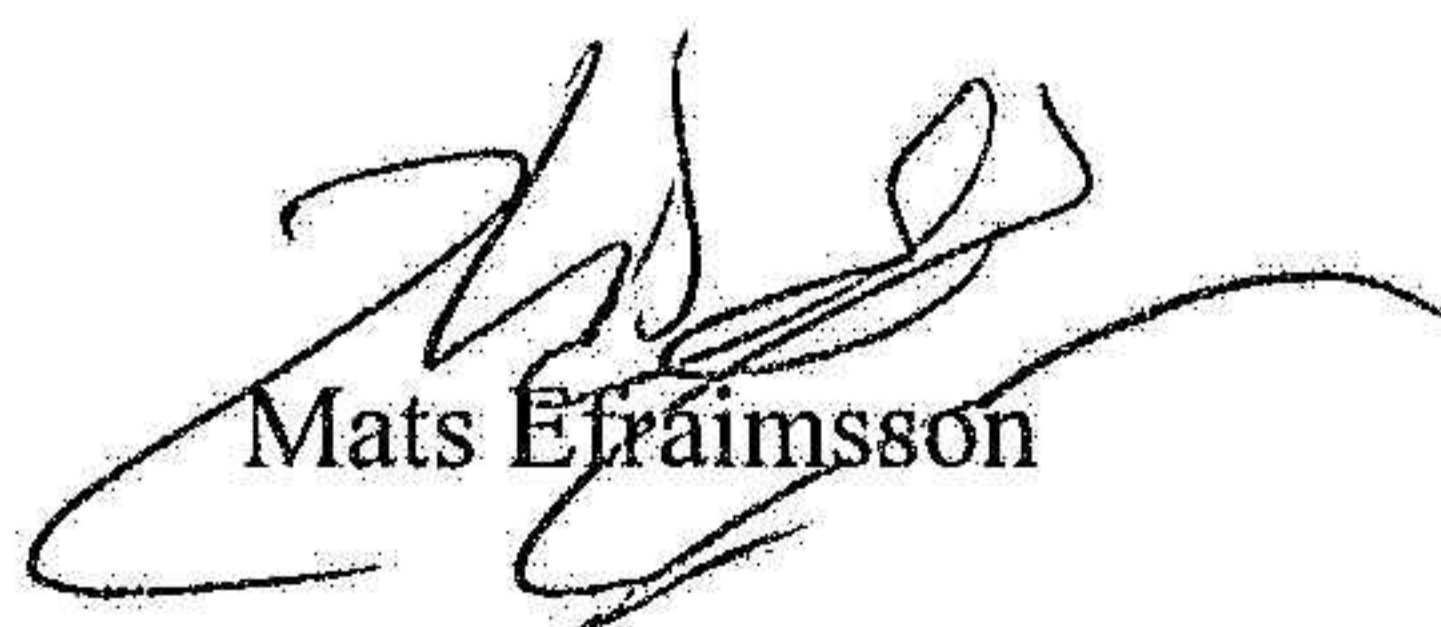
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 17 maj 2024


Mats Efrämsson

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB

559183-6357

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Lindholmen 44:2, Göteborg.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Göteborg. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, inflation som inte vill släppa taget, delvis fortsatta störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat med stigande kreditmarginaler som följd. Tillsammans med högre marknadsräntor är således den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas av den hållbarhetsrapport som upprättats av Atrium Ljungberg AB (556175-7047).

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 6 AB (559196-3490) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 731 | 170 | 0 | 0 | 0 |
| Driftnetto | 1 178 | -58 | -65 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | -9 205 | -275 | -271 | 0 | -15 |
| Årets resultat | -7 143 | 90 | -553 | -1 | -15 |
| Årets investeringar | 12 101 | 7 350 | 1 752 | 22 500 | 0 |

Hyresintäkter uppgick till 1731 tkr (170). Fastighetskostnader uppgick till 553 tkr (228). Ökningarna är relaterade till att fastigheten löpande under åren 2022 och 2023 har haft inflyttning av hyregäster. Under året har bolagets räntekostnader ökat främst till följd av ökade räntekostnader.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 7 521 041 |
| årets förlust | -7 142 956 |
| | 378 085 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 378 085 |
| | 378 085 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|---------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 1 731 | 170 |
| Nettoomsättning | | 1 731 | 170 |
| Fastighetskostnader | 3 | -553 | -228 |
| Driftnetto | | 1 178 | -58 |
| Avskrivningar | 5 | -397 | -220 |
| Nedskrivningar | | -9 962 | 0 |
| Bruttoresultat | | -9 181 | -278 |
| Administrationskostnader | 4, 6, 7 | -24 | 3 |
| Rörelseresultat | | -9 205 | -275 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 8 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8, 15 | -1 062 | -657 |
| Resultat efter finansiella poster | | -10 259 | -932 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | 1 173 | 1 165 |
| Resultat före skatt | | -9 086 | 233 |
| Skatt | 10, 11 | 1 943 | -143 |
| Årets resultat | | -7 143 | 90 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 34 641 | 32 898 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 13 | 34 641 | 32 898 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | | 1 239 | 728 |
| Uppskjuten skattefordran | 11 | 1 855 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 094 | 728 |
| Summa anläggningstillgångar | | 37 735 | 33 626 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------|--------------|
| Hyses- och kundfordringar | 14 | 425 | 15 |
| Övriga fordringar | 16 | 493 | 1 244 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 22 | 14 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 940 | 1 273 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------|--------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 940 | 1 273 |
|------------------------------------|--|------------|--------------|

| | | | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 38 675 | 34 899 |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 521

931

Årets resultat

-7 143

90

Summa fritt eget kapital

18

378

1 021

Summa eget kapital

428

1 071

Obeskattade reserver

9

2 535

0

Uppskjuten skatteskuld

11

0

88

Summa avsättningar

0

88

Långfristiga skulder

Övriga skulder

1 239

728

Summa långfristiga skulder

1 239

728

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

74

2 259

Skulder till koncernföretag

15, 19

34 108

30 650

Skatteskulder

136

74

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

155

29

Summa kortfristiga skulder

20

34 473

33 012

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22, 23

38 675

34 899

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 931 | 981 |
| Årets resultat | | 90 | 90 |
| Summa totalresultat | | 90 | 90 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 1 021 | 1 071 |
| Årets resultat | | -7 143 | -7 143 |
| Aktieägartillskott | | 6 500 | 6 500 |
| Summa totalresultat | | -643 | -643 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 50 | 378 | 428 |

Antal aktier uppgår till 500 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

-9 086

233

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

9 186

-945

Betald skatt

61

10

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

161

-702

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

333

-840

Förändring av kortfristiga skulder

-1 948

2 153

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 454

611

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-12 101

-7 350

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-12 101

-7 350

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar hos koncernbolag

3 708

1 165

Förändring av skulder hos koncernbolag

9 847

5 574

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 555

6 739

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning i juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets väsentligaste tillgång är dess fastighetsbestånd. För dessa tillgångar görs återkommande analyser för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om väsentligen hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna hänför sig till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror där även vidarefakturering av fastighetsskatt, el och värme ingår. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period som årshyran fastställs. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Intäkter för statligt elstöd redovisas i den period Skatteverket har fattat.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Skatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänför sig till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattningen det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, s.k. anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, läggs till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts. Lånekostnader i samband med investeringar i förvaltningsfastigheter kostnadsförts under innevarande år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--|--------|
| Byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier, | 100 år |
| Inventarier, | 5 år |
| Datorutrustning, | 3 år |

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

* Övriga finansiella skulder

Bolaget har i dagsläget inga finansiella instrument som ska redovisas till verkligt värde.

Bolaget tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av hyres- och kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Kassa och bank

Bolagets kassa och bank är placerade på ett s.k. koncernkonto inom Atrium Ljungbergkoncernen. Saldot på koncernkontot klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag. Saldon som har klassificerats som kassa och bank i balansräkningen avser likvida medel på externa bankkonton.

Övriga finansiella skulder

I denna kategori ingår låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver består av skattepliktiga temporära skillnader och gjorda avsättningar till periodiseringsfonder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden från och med 1 januari 2019. IFRS 16 tillämpas inte i bolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). Vilket då bolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2024 till 2 853 Tkr (2 242 Tkr)

| | Hyra, Tkr | Andel, % |
|-----------|--------------|------------|
| Inom 1 år | 0 | 0 |
| 2-5 år | 2 853 | 100 |
| Över 5 år | 0 | 0 |
| | 2 853 | 100 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Driftkostnader | -173 | -52 |
| Förvaltningskostnader | -92 | -10 |
| Fastighetsskatt | -288 | -166 |
| | -553 | -228 |

Not 4 Leasing- och tomträttsavtal

Bolaget har inga ingångna leasingavtal eller tomträttsavtal.

Not 5 Avskrivningar

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | -324 | -220 |
| Byggnadsinventarier | -72 | 0 |
| | -396 | -220 |

Not 6 Arvode till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|-------------|
| Finansiella intäkter | | |
| Övriga ränteintäkter | 8 | 0 |
| | 8 | 0 |
| Finansiella kostnader | | |
| Räntekostnader koncern | -1 062 | -657 |
| Övrigt | 0 | 0 |
| | -1 062 | -657 |
| Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde | | |
| Ränteintäkter | 8 | 0 |
| Räntekostnader | -1 062 | -657 |
| | -1 054 | -657 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|--------------|
| Bokslutsdispositioner | | |
| Överavskrivningar, byggnad | -2 535 | 0 |
| Koncernbidrag, erhållna | 3 708 | 1 165 |
| | 1 173 | 1 165 |
| Obeskattade reserver/ackumulerade överavskrivningar | | |
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Överavskrivning byggnad | -2 535 | 0 |
| | -2 535 | 0 |

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|-------------|
| Uppskjuten skatt | 1 943 | -143 |
| Skatt på årets resultat | 1 943 | -143 |
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt | -9 086 | 233 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%) | 1 872 | -48 |
| - räntenetto | 70 | -97 |
| - övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter | 1 | 1 |
| Redovisad skattekostnad | 1 943 | -143 |

Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | -88 | 56 |
| Förändring redovisad via resultaträkningen | 1 943 | -144 |
| Belopp vid årets utgång | 1 855 | -88 |

Not 12 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 323 | 25 973 |
| Inköp | 12 101 | 7 350 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 45 424 | 33 323 |
| Ingående avskrivningar | -425 | -205 |
| Årets avskrivningar | -397 | -220 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -822 | -425 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -9 962 | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -9 962 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 34 640 | 32 898 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Verkligt värde | 35 000 | 23 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 200 | 11 000 |
| Taxeringsvärden mark | 5 600 | 5 600 |
| | 28 800 | 16 600 |

Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden. I beräkningen utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtalen upphör. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån bolagets verkliga kostnader och efter fastighetens ålder och skick. Värderingen grundar sig på observerbar och icke observerbar indata. Observerbar data som har störst inverkan på värdet är främst hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Data som kan anses som icke observerbar data är avkastningskrav och förväntad hyresnivå. Antalet jämförelseobjekt som har sålts kan vara begränsad och därmed kan det vara svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

För att säkerställa värderingsmetoden som Atrium Ljungbergkoncernen använder för alla sina fastigheter, anlitas oberoende värderingsmän som genomför extern värdering på ett antal fastigheter och därigenom kvalitetssäkras den interna värderingsprocessen.

Not 13 Maskiner och inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 14 Hyres- och kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Hyresfordringar | 425 | 15 |
| | 425 | 15 |

Not 15 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen.

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäljning till koncernbolag | 150 | 0 |
| Inköp från koncernbolag | -282 | -579 |
| Räntekostnader från koncernbolag | -1 062 | -657 |
| Skulder koncernbolag | -33 997 | -30 650 |
| | -35 191 | -31 886 |

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 16 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|--------------|
| Mervärdesskattfordran | 169 | 927 |
| Övriga poster | 324 | 317 |
| | 493 | 1 244 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 22 | 14 |
| | 22 | 14 |

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

| | 2023-12-31 |
|--|------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserad vinst | 7 521 |
| årets förlust | -7 143 |
| | 378 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 378 |
| | 378 |

Not 19 Finansiella instrument

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till moderbolaget Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Atrium Ljungberg AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Atrium Ljungbergkoncernen.

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Atrium Ljungbergs koncernkontopool. Saldon på koncernkonton klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

Likviditetsrisk - avser risken att bolaget saknar likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Bolaget har tillgång till kredit via Atrium Ljungbergs koncernkontopool.

Marknads- och ränterisk - avser risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden som i sin tur påverkar marknadsräntorna för upplåning. Dessa risker hanteras centralt av moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är i första hand hänförd till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Kreditrisken analyseras för varje enskild hyresgäst och kompletteras eventuellt med inhämtning av depositioner eller bankgarantier.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Kapitalstruktur | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| Skulder till koncernbolag | -34 108 | -30 470 |
| | -34 108 | -30 470 |
| Kapitalbindning (andel %) | Andel % | Andel % |
| År 2024 | -34 108,00 | 100,00 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Mervärdesskatteskuld | 0 | 0 |
| Övriga skulder | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 154 | 30 |
| | 154 | 30 |

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Eventalförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Återföring av av- och nedskrivningar | 10 359 | 220 |
| Koncernbidrag | -3 708 | -1 165 |
| Överavskrivning byggnad | 2 535 | 0 |
| | 9 186 | -945 |

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Mats Efraimsson

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

Deloitte AB

Josefine Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 - AL Lindholmshamnen AB

ID: 132c6390-0d47-11ef-beaf-05bff812c414

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 16:28 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-10 09:19 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-09 21:15 BankID 197203075002, ANNA

ULRIKA DANIELSSON

Josefine Karlsson

josefine.karlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 14:43 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|----------|---|
| Årsredovisning 2023 - AL Lindholmshamnen AB.pdf | 341.2 kB | fc97 6774 c903 5dd4 0bb6 9be5 ec4e 70e1 801d 498f 6c5c 5f84 6bb1 18ef 4d0e 9a7a |

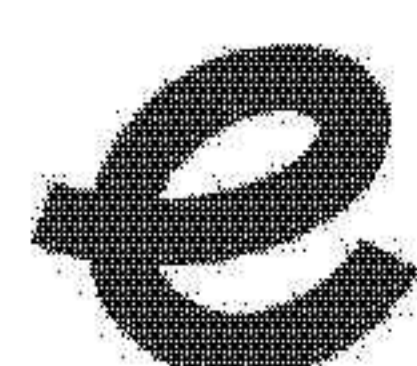
Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2024-05-08 | 16:28 | Skapat Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20 |
| 2024-05-08 | 16:28 | Signerat Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.191.113.158 |
| 2024-05-09 | 21:15 | Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25 |
| 2024-05-10 | 09:19 | Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 83.140.33.20 |
| 2024-05-16 | 14:43 | Signerat Josefine Karlsson Genomfört med: BankID av Susanne Josefine J Karlsson, 199109075284. IP: 163.116.168.114 |

Verifikat utlärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bilagade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatörernas äktitet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bilagade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bilagad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB
organisationsnummer 559183-6357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Lindholmshamnen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att

likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm enligt digital signatur

Deloitte AB

Josefine Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

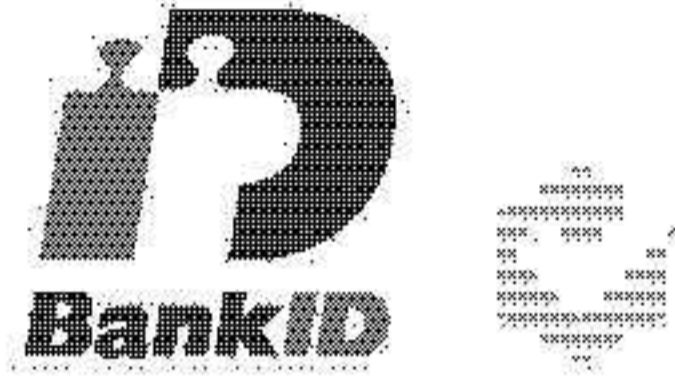
Susanne Josefine J Karlsson

Undertecknare

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-16 12:50:03 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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