

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 12 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 april 2024



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Smeden 1 i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Resultaträkning i tkr</i> | | | | |
| Hysesintäkter | 85 679 | 79 900 | 80 538 | 91 681 |
| Resultat efter finansiella poster | 27 750 | 35 214 | 36 276 | 46 160 |
| <i>Balansräkning i tkr</i> | | | | |
| Eget kapital | 59 823 | 62 657 | 54 402 | 45 857 |
| Balansomslutning | 1 495 643 | 2 168 882 | 2 146 492 | 2 135 123 |

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 Fabège 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 | 57 536 916 |
| årets vinst | 2 165 715 |
| | <u>59 702 631</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

| | |
|--------------------------|-------------------|
| till aktieägarna utdelas | 10 000 000 |
| i ny räkning balanseras | 49 702 631 |
| | <u>59 702 631</u> |

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 3,3 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 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 4, 5 | 85 679 | 79 900 |
| Summa rörelsens intäkter | | 85 679 | 79 900 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 6 | -27 881 | -22 644 |
| Personalkostnader | 7 | - | -2 |
| Avskrivningar | 8 | -9 872 | -9 651 |
| Summa rörelsens kostnader | | -37 753 | -32 297 |
| Rörelseresultat | | 47 926 | 47 603 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 39 002 | 25 630 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -59 178 | -38 019 |
| Summa finansiella poster | | -20 176 | -12 389 |
| Resultat efter finansiella poster | | 27 750 | 35 214 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -22 533 | -24 177 |
| Resultat före skatt | | 5 217 | 11 037 |
| Skatt på årets resultat | 12, 13 | -3 051 | -2 782 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 166 | 8 255 |

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|----------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat | | 2 166 | 8 255 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 2 166 | 8 255 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2024012303862

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 768 361 | 717 709 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 16 | 24 |
| Pågående nyanläggningar | 16 | 51 317 | 62 251 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 819 694 | 779 984 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 17 | 671 925 | 1 387 604 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 671 925 | 1 387 604 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 491 619 | 2 167 588 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 18 | 3 790 | 583 |
| Aktuella skattefordringar | | - | 710 |
| Övriga fordringar | | 233 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 023 | 1 293 |
| Kassa och bank | | 1 | 1 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 024 | 1 294 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 495 643 | 2 168 882 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 | 120 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Fri överkursfond | | - | - |
| Balanserad vinst | | 57 537 | 54 282 |
| Årets resultat | | 2 166 | 8 255 |
| Summa fritt eget kapital | | 59 703 | 62 537 |
| Summa eget kapital | | 59 823 | 62 657 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 19, 20 | 29 610 | 26 559 |
| Övriga avsättningar | 21, 22 | 3 223 | 3 223 |
| Summa avsättningar | | 32 833 | 29 782 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 23 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 1 383 995 | 2 052 812 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 383 995 | 2 052 812 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 863 | 1 821 |
| Aktuella skatteskulder | | 595 | 1 370 |
| Övriga skulder | | 4 936 | 4 991 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 11 598 | 15 449 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 992 | 23 631 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 495 643 | 2 168 882 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------|---------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 100 | 20 | 54 282 | 54 402 |
| Transaktioner med ägare | | | | |
| Årets resultat | | | 8 255 | 8 255 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 | 20 | 62 537 | 62 657 |
| 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 |

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 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 47 926 | 47 603 |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | 9 872 | 9 651 |
| Kostnadsförda projekt | | 1 033 | - |
| Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar | | 58 831 | 57 254 |
| Erhållen ränta | | 39 002 | 25 630 |
| Erlagd ränta | | -59 178 | -38 019 |
| Betald inkomstskatt | | -775 | 1 425 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 37 880 | 46 290 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -2 730 | 252 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -3 864 | 6 707 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 31 286 | 53 249 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i pågående nyanläggningar | | -50 611 | -43 964 |
| Forvarv av fastigheter | | -4 | 1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -50 615 | -43 963 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| | 24 | | |
| Utbetald utdelning | | -5 000 | - |
| Lämnade koncernbidrag | | -22 533 | -24 177 |
| Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag | | 715 679 | 11 615 |
| Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag | | -668 817 | 3 276 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 19 329 | -9 286 |
| 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 finansiell rapporterings 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) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) 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 2023 eller 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 ska enligt IFRS 15 separeras från hyresintäkter vilket är i enlighet med bolagets redovisning.

För fastighetshandel gäller enligt IFRS 15 som huvudregel, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som 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.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2024042303865

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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 |

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga fastigheten anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

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 objektivt 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. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

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 förskottsbetalning 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. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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 realiseras, 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.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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.

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Bolaget värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på bolagets kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

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

2024042303867

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

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

| <i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i> | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Förvaltning | 85 679 | 79 862 |
| Vidarefaktureringar | - | 38 |
| Summa | 85 679 | 79 900 |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> | 2023 | 2022 |
| Stockholm | 85 679 | 79 900 |
| Summa | 85 679 | 79 900 |

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 0 tkr, motsvarande 0 procent av totala hyresintäkter för perioden januari-december 2023.

Not 5 Operationell leasing

Hyresavtalen 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.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år | 6 661 | 18 887 |
| Förfaller mellan ett och fem år | 74 919 | 67 784 |
| Förfaller senare än fem år | - | - |
| Summa | 81 580 | 86 671 |

Not 6 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Drift- och underhållskostnader | -11 495 | -10 522 |
| Koncerninterna kostnader | -8 682 | -7 376 |
| Fastighetsskatt | -7 231 | -7 231 |
| Fastighetsskatt, justering tidigare år | - | 2 805 |
| Administrationskostnader | -473 | -320 |
| Summa | -27 881 | -22 644 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2024042303868

Not 7 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga personalkostnader | - | -2 |
| Summa personalkostnader | 0 | -2 |

Not 8 Avskrivningar

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Avskrivningar byggnader | -9 483 | -9 262 |
| Avskrivning markanläggningar | -381 | -381 |
| Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer | -8 | -8 |
| Summa | -9 872 | -9 651 |

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 38 996 | 25 629 |
| Ränteintäkter, övriga | 6 | 1 |
| Summa | 39 002 | 25 630 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -59 177 | -38 020 |
| Räntekostnader, övriga | -1 | 1 |
| Summa | -59 178 | -38 019 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag | -22 533 | -24 177 |
| Summa | -22 533 | -24 177 |

Not 12 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | -3 051 | -2 782 |
| Summa | -3 051 | -2 782 |

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt | | 5 217 | | 11 037 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -1 075 | 20,6% | -2 274 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter | 37,9% | -1 978 | 4,6% | -508 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader | 0,0% | 2 | 0,0% | - |
| Redovisad effektiv skatt | 58,5% | -3 051 | 25,2% | -2 782 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 14 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 928 523 | 920 776 |
| Nyanskaffningar | 4 | -1 |
| Aktiveringar | 60 512 | 7 748 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 989 039 | 928 523 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -214 622 | -205 360 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -9 483 | -9 262 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -224 105 | -214 622 |
| Utgående redovisat värde byggnader | 764 934 | 713 901 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 620 | 7 620 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 620 | 7 620 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -6 930 | -6 549 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -381 | -381 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -7 311 | -6 930 |
| Utgående redovisat värde markanläggningar | 309 | 690 |
| 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 | 768 361 | 717 709 |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 870 000 tkr (2 000 000). 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 6,5% (fg år 6,2%) 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

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 40 | 40 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -16 | -8 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -8 | -8 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -24 | -16 |
| Utgående redovisat värde | 16 | 24 |

Not 16 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 62 251 | 26 035 |
| Aktiveringar | -60 512 | -7 748 |
| Investeringar | 50 611 | 43 964 |
| Kostnadsförda projekt | -1 033 | - |
| Utgående redovisat värde | 51 317 | 62 251 |

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 1 387 604 | 1 399 219 |
| Avgående poster | -715 679 | -11 615 |
| Utgående redovisat värde | 671 925 | 1 387 604 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2024042303870

Not 18 Kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Kundfordringar brutto | 5 464 | 2 309 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -1 674 | -1 726 |
| Utgående redovisat värde | 3 790 | 583 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | | |
| Avsättning vid årets början | -1 726 | -1 179 |
| Konstaterade förluster | - | -547 |
| Återvunna kundfordringar | 52 | - |
| Avsättning vid årets slut | -1 674 | -1 726 |
| Åldersfördelade kundfordringar | | |
| Ej förfallna kundfordringar | 92 | - |
| Förfallna < 30 dagar | - | 165 |
| Förfallna 31 - 90 dagar | 3 237 | - |
| Förfallna sedan mer än 90 dagar | 461 | 418 |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | 3 790 | 583 |
| Förfallna och nedskrivna kundfordringar | 1 674 | 1 726 |
| Summa kundfordringar | 5 464 | 2 309 |

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

Not 19 Uppskjuten skatt

| 2023-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Fastigheter | - | 29 610 | 29 610 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 0 | 29 610 | 29 610 |
| 2022-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
| Fastigheter | - | 26 559 | 26 559 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 0 | 26 559 | 26 559 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| 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 |

| 2022 | Belopp vid årets ingång | Redovisat över resultaträkningen | Belopp vid årets utgång |
|--------------|------------------------------------|---|------------------------------------|
| Fastigheter | -23 777 | -2 782 | -26 559 |
| Summa | -23 777 | -2 782 | -26 559 |

Not 21 Övriga avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten lagfartskostnad | 3 223 | 3 223 |
| Summa | 3 223 | 3 223 |

Not 22 Förändring av övriga avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 223 | 3 223 |
| Utgående balans | 3 223 | 3 223 |

Not 23 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 1 383 995 | 2 052 812 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| Summa | 1 383 995 | 2 052 812 |

Fastighets AB Lodre
556594-2496

2024042303871

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Långfristiga lån | | |
| Ingående redovisat värde | 2 052 812 | 2 049 536 |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -668 817 | 3 276 |
| Utgående redovisat värde långfristiga lån | 1 383 995 | 2 052 812 |
| Utgående redovisat värde | 1 383 995 | 2 052 812 |

Not 25 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | - | 1 200 000 |
| Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag | 0 | 1 200 000 |
| Summa ställda säkerheter | 0 | 1 200 000 |

Not 26 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 27 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 31,1 % (32,6) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den 12 april 2024



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Deloitte AB



Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Lodre
organisationsnummer 556594-2496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Lodre 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 Fastighets AB Lodres finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

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 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 ledamot 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 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.

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 12 april 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

