

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg M2 AB

556994-4910

Räkenskapsåret

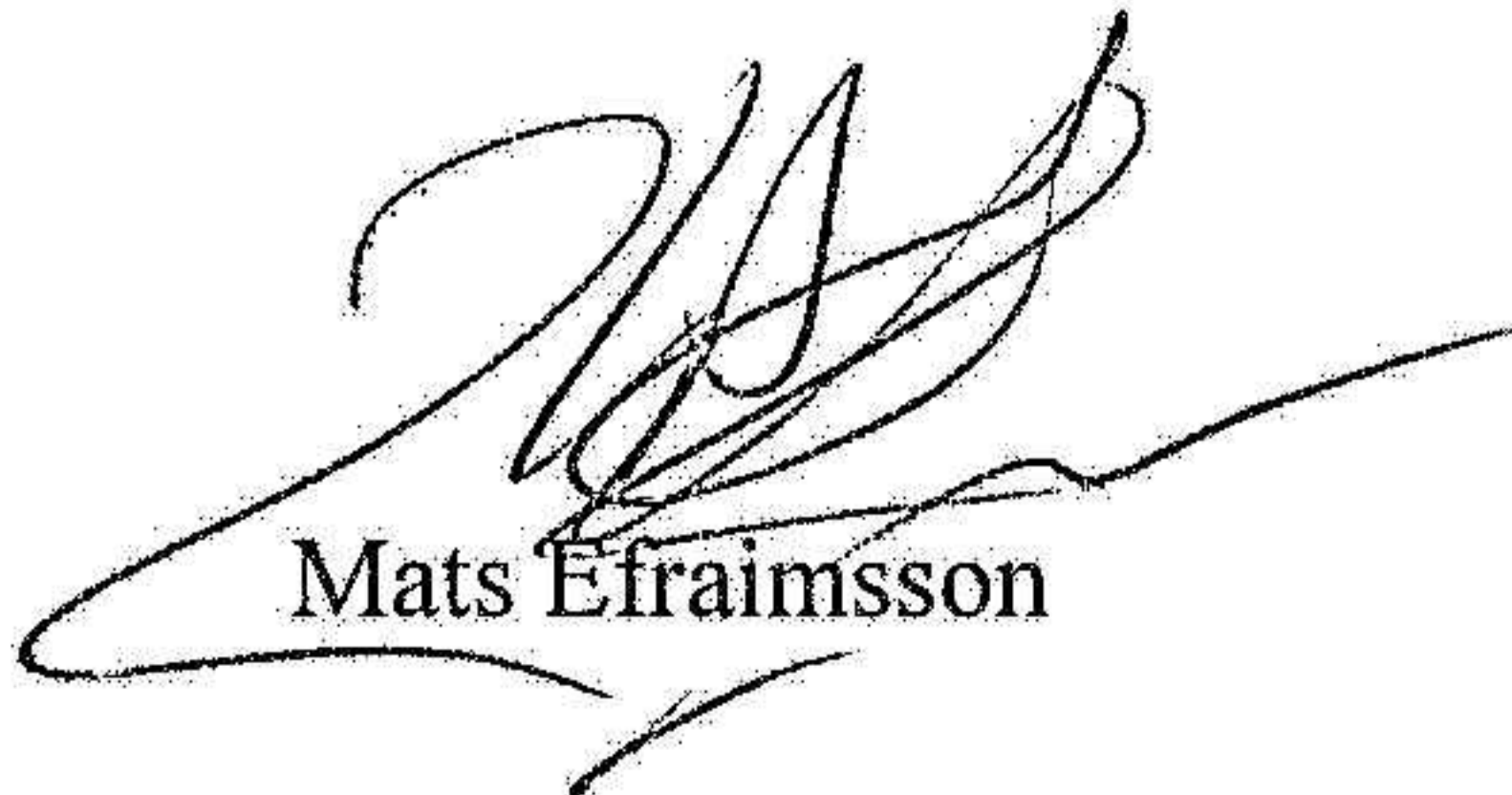
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg M2 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 Efraimsson

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg M2 AB

556994-4910

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg M2 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Atrium Ljungberg M2 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Lundbyvassen 4:13, i Göteborg. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### 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 3 AB (556781-3117) 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	57 347	51 221	48 054	47 421	45 250
Driftnetto	43 607	37 749	35 508	35 119	32 067
Rörelseresultat	38 832	33 058	31 189	31 066	28 175
Årets resultat	21 874	3 696	18 535	9 806	13 440
Årets investeringar	8 278	26 526	26 063	16 691	26 757

Hyresintäkter uppgick till 57 Mkr (51 Mkr). Ökningen avser främst ökade hyror till följd av avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 14 Mkr (13 Mkr). Ökningen avser främst kostnader för el och fastighetsskatt. Delar av dessa kostnader vidaredebiteras enligt avtal till kund, varför resultateffekten bedöms bli begränsad.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 408 341
årets vinst	21 873 716
	<b>93 282 057</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	93 282 057
	<b>93 282 057</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	2	57 347	51 221
<b>Nettoomsättning</b>		<b>57 347</b>	<b>51 221</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-13 740	-13 472
<b>Driftnetto</b>		<b>43 607</b>	<b>37 749</b>
Avskrivningar	5	-3 980	-3 833
<b>Bruttoresultat</b>		<b>39 627</b>	<b>33 916</b>
Administrationskostnader	6, 7	-795	-858
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 832</b>	<b>33 058</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 371	2 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-25 867	-10 809
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 336</b>	<b>25 228</b>
Bokslutsdispositioner	9	8 972	-19 850
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 308</b>	<b>5 378</b>
Skatt	10, 11	-6 434	-1 682
<b>Årets resultat</b>		<b>21 874</b>	<b>3 696</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	427 911	423 612
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>427 911</b>	<b>423 612</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		752	752
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>753</b>	<b>753</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>428 663</b>	<b>424 365</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar	14	1 126	1 494
Fordringar hos koncernföretag	15	265 155	228 531
Övriga fordringar	16	516	622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	629	490

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>267 425</b>	<b>231 137</b>
--------------------------------------	--	----------------	----------------

<i>Kassa och bank</i>		0	0
-----------------------	--	---	---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>267 425</b>	<b>231 137</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	23	<b>696 089</b>	<b>655 502</b>
-------------------------	----	----------------	----------------

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		71 408	67 712
Årets resultat		21 874	3 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>	18	<b>93 282</b>	<b>71 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 332</b>	<b>71 458</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	26 874	15 632
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	18 365	16 257
<b>Summa avsättningar</b>		<b>18 365</b>	<b>16 257</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19	540 000	540 000
Övriga långfristiga skulder		752	566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>540 753</b>	<b>540 566</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 243	2 880
Skatteskulder		4 671	82
Övriga skulder	20	1 813	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 038	7 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 766</b>	<b>11 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>696 089</b>	<b>655 502</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>67 712</b>	<b>67 762</b>
Årets resultat		3 696	3 696
<b>Summa totalresultat</b>		<b>3 696</b>	<b>3 696</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>71 408</b>	<b>71 458</b>
Årets resultat		21 874	21 874
<b>Summa totalresultat</b>		<b>21 874</b>	<b>21 874</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>93 282</b>	<b>93 332</b>

Antalet 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

28 308

5 378

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

-4 991

23 685

Betald skatt

262

681

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**23 579**

**29 744**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

335

2 238

Förändring av kortfristiga skulder

587

3 167

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**24 501**

**35 149**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 278

-26 526

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-8 278**

**-26 526**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

188

-189

Förändring av fordringar hos koncernbolag

20 213

1

Förändring av skulder hos koncernbolag

-36 624

-8 435

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-16 223**

**-8 623**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

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 hänförs 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 beslut om stödet.

### **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 innehåses 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 kostnadsförs under innevarande år.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga 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. 212). 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 Hyresintäkter

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2023 till 60 640 Tkr (53 174 Tkr).

Lokaler, kontraktsförfallostruktur	Hyra, Tkr	Andel, %
Inom 1 år	27 964	46
2-5 år	31 368	52
Över 5 år	1 308	2
	<b>60 640</b>	<b>100</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-5 431	-5 506
Förvaltningskostnader	-3 432	-2 952
Reparationer	-897	-1 034
Fastighetsskatt	-3 980	-3 980
<b>Totalt</b>	<b>-13 740</b>	<b>-13 472</b>

### Not 4 Leasing- och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 288 Tkr (148 Tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 496 Tkr (185 Tkr).

Bolaget har inga ingångna tomträttsavtal.

Förfallostruktur	Hyra, Tkr	Andel %
Inom 1 år	317	64
2-5 år	179	36
Över 5 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>496</b>	<b>100</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	2023	2022
Byggnader	-3 703	-3 591
Byggnadsinventarier	-271	-235
Markanläggningar	-6	-5
Maskiner och inventarier	0	-3
<b>Totalt</b>	<b>-3 980</b>	<b>-3 833</b>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning 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
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter koncern	6 329	2 976
Övriga ränteintäkter	42	3
	<b>6 371</b>	<b>2 979</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-25 862	-10 803
Övrigt	-5	-6
	<b>-25 867</b>	<b>-10 809</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter	6 329	2 976
Räntekostnader	-25 862	-10 803
	<b>-19 533</b>	<b>-7 827</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivning byggnad	-4 267	-3 900
Koncernbidrag, erhållna	20 213	0
Koncernbidrag, lämnade	0	-15 950
Avsättning till periodiseringsfond	-6 975	0
	<b>8 972</b>	<b>-19 850</b>
<b>Obeskattade reserver/ ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	15 632	11 732
Överavskrivning byggnad	4 267	3 900
<b>Utgående balans</b>	<b>19 899</b>	<b>15 632</b>
<b>Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond</b>		
Ingående balans	0	0
Avsättning till periodiseringsfond	6 975	0
<b>Utgående balans</b>	<b>6 975</b>	<b>0</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	-4 327	-320
Aktuell skatt avseende tidigare år	0	308
Uppskjuten skatt	-2 107	-1 669
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-6 434</b>	<b>-1 682</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	28 308	5 378
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-5 831	-1 108
Räntenetto	-606	-573
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	3	-1
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-6 434</b>	<b>-1 682</b>

**Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående balans	16 257	14 588
Förändring redovisad via resultaträkningen	2 107	1 669
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 365</b>	<b>16 257</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	447 528	421 002
Investeringar	8 278	26 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>455 806</b>	<b>447 528</b>
Ingående avskrivningar	-23 915	-20 085
Årets avskrivningar	-3 980	-3 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 895</b>	<b>-23 915</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>427 911</b>	<b>423 612</b>
Verkligt värde	955 000	1 000 000
Taxeringsvärden byggnader	269 000	269 000
Taxeringsvärden mark	129 000	129 000
	<b>398 000</b>	<b>398 000</b>

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 ortprismetoden. 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	150	150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Ingående avskrivningar	-150	-147
Årets avskrivningar	0	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	1 126	1 494
	<b>1 126</b>	<b>1 494</b>

**Not 15 Upplysningar om närstående**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning koncernbolag	439	401
Inköp koncernbolag	-909	-4 308
Räntekostnader koncernbolag	-25 862	-10 803
Ränteintäkter koncernbolag	6 329	2 976
Fordringar koncernbolag	752	752
Skulder koncernbolag	265 155	228 531
	<b>245 905</b>	<b>217 550</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	516	622
	<b>516</b>	<b>622</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	154	49
Upplupna intäkter	475	440
	<b>629</b>	<b>490</b>

## Not 18 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 408 341
årets vinst	21 873 716
	<b>93 282 057</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	93 282 057
	<b>93 282 057</b>

## 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.

Kapitalstruktur	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernbolag	540 000	540 000
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>
Kapitalbindning	2023-12-31	Andel %
År 2025 och senare	540 000	100
	<b>540 000</b>	<b>100</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatteskuld	1 813	1 049
	<b>1 813</b>	<b>1 049</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 717	6 349
Övrigt	321	1 229
	<b>9 038</b>	<b>7 578</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Fastighetsinteckningar avser inteckningar av fastighet Lundbyvassen 11 för lån i Svenska Handelsbanken. 540 000 tkr finns uttagna i pantbrev i kreditgivarens förvar som säkerhet för skuld, tecknad av moderbolaget Atrium Ljungberg AB (556175-7047).

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	540 000	540 000
	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Återföring av avskrivningar	3 980	3 833
Koncernbidrag, netto	-20 213	15 950
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	11 242	3 902
	<b>-4 991</b>	<b>23 685</b>

Nacka

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
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 M2 AB

ID: 3ea9d0d0-0d3c-11ef-a16e-b59476063aa9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

## Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 15:12 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-10 09:59 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-09 21:27 BankID 197203075002, ANNA

ULRIKA DANIELSSON

Josefine Karlsson

josefine.karlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 13:06 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - AL M2 AB.pdf	347.0 kB	6370 c6c5 79b8 1fe1 842e d2c9 6214 ec76 2a00 5057 764f e55b 2f98 6c00 0003 2539

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	15:10	Skapat   Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20
2024-05-08	15:12	Signerat   Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.185.46.84
2024-05-09	21:27	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25
2024-05-10	09:59	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 83.140.33.20
2024-05-16	13:06	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 äkthet 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 M2 AB  
organisationsnummer 556994-4910

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg M2 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 M2 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 M2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 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 M2 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."

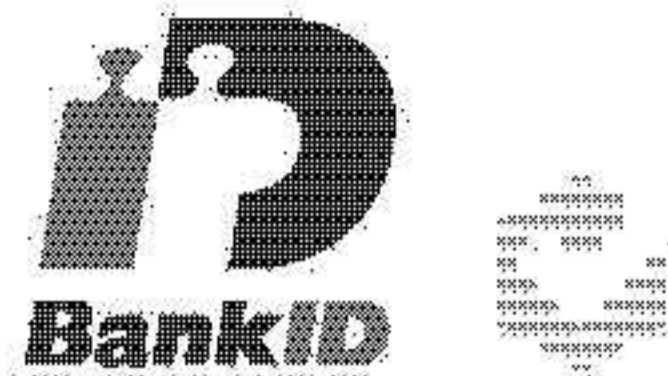
**Susanne Josefine J Karlsson**

Undertecknare

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-16 12:01:45 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>