

Styrelsen för

## Luleheden Handelsfastighet AB

Org nr 556788-6451

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

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

Stockholm 2023-05-30



---

Thomas Holm

Styrelsen för  
**Luleheden Handelsfastighet AB**  
Org nr 556788-6451

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

| <b><u>Innehåll:</u></b>  | <b><u>sida</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>2</b>           |
| <b>Resultaträkning</b>   | <b>3</b>           |
| <b>Balansräkning</b>   | <b>4-5</b>         |
| <b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b> | <b>6-7</b>         |
| <b>Underskrifter</b>   | <b>7</b>           |

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Storheden 1:109 i Luleå.

Bolaget bildades 2009 och har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)

|                                   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 8 391                     | 8 015                     | 7 973                     | 7 854                     |
| Resultat efter finansiella poster | 3 582                     | 3 187                     | 3 199                     | 2 848                     |
| Soliditet                         | 9%                        | 14%                       | 8%                        | 9%                        |

#### Förändringar i eget kapital

(Tkr)

|                  | Aktiekapital | Balanserat<br>resultat inkl.<br>årets resultat |
|------------------|--------------|--|
| Vid årets början | 100          | 6 789  |
| Lämnad utdelning |              | -6 000   |
| Årets resultat   |              | 3 024  |
| Vid årets slut   | 100          | 3 812  |

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 812 152, disponeras enligt följande:

|  |                  |
|--|------------------|
| Utdelning, 1 000 aktier * 3 000 kronor | 3 000 000        |
| Balanseras i ny räkning                | 812 152          |
| Summa                                  | <u>3 812 152</u> |

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 2% vilket är betryggande med tanke på verksamheten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01<br/>-2022-12-31</i> | <i>2021-01-01<br/>-2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                    |            | 8 391                             | 8 015                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b> |            | 8 391                             | 8 015                             |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                           |            | -2 396                            | -2 363                            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |            | -496                              | -496                              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | -2 891                            | -2 859                            |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | 5 499                             | 5 157                             |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |            | 0                                 | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         | 2          | -1 918                            | -1 970                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | -1 918                            | -1 970                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | 3 582                             | 3 187                             |
| <b>Skatter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat                            |            | -558                              | -509                              |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | 3 024                             | 2 678                             |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                                  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                         |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                   | 3          | 45 112            | 45 607            |
| <b><i>Summa materiella anläggningstillgångar</i></b> |            | <u>45 112</u>     | <u>45 607</u>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                         |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                        |            | –                 | 2 722             |
| Övriga fordringar                                    |            | 0                 | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         |            | 47                | 32                |
| <b><i>Summa kortfristiga fordringar</i></b>          |            | <u>48</u>         | <u>2 755</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   |            | <u>48</u>         | <u>2 755</u>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              |            | <u>45 159</u>     | <u>48 362</u>     |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100               | 100               |
| <b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>      |            | <u>100</u>        | <u>100</u>        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 789               | 4 110             |
| Årets resultat                               |            | 3 024             | 2 678             |
| <b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>       |            | <u>3 812</u>      | <u>6 789</u>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>3 912</u>      | <u>6 889</u>      |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 229               | 167               |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 37 970            | 37 828            |
| Skatteskulder                                |            | 1 054             | 523               |
| Övriga skulder                               |            | 320               | 826               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 674             | 2 130             |
| <b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>     |            | <u>41 247</u>     | <u>41 473</u>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>45 159</u>     | <u>48 362</u>     |

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker linjärt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Byggnader

100 år

Hyresgästpassningar

Kontraktets löptid

### Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp avser 703 tkr (676 tkr) inköp från koncernföretag.

Luleheden Handelsfastighet AB ägs av Svenska Handelsfastigheter 4 AB, org nr 556812-0900, med säte i Stockholm.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 och LSTH Handelsfastigheter 3 AB, org nr 559016-8893, båda med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning för den största respektive minsta koncernen.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 918                    | -1 958                    |
| Övrigt                         | 0                         | -12                       |
|                                | <u>-1 918</u>             | <u>-1 970</u>             |

### Not 3 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| Vid årets början                       | 51 050        | 51 050        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>51 050</b> | <b>51 050</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |               |               |
| Vid årets början                       | -5 442        | -4 947        |
| Årets avskrivning                      | -496          | -496          |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-5 938</b> | <b>-5 442</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>45 112</b> | <b>45 607</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>1 498</b>  | <b>1 498</b>  |

| <b>Not 4</b>                | <b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>   |  |                   |                   |
|                             | Fastighetsinteckningar                             | 62 400            | 62 400            |
|                             |  | <u>62 400</u>     | <u>62 400</u>     |
| <b>Eventalförpliktelser</b> |  |                   |                   |
|                             |  | —                 | —                 |

Bolaget finansieras genom interna lån från moderbolaget som i sin tur finansieras genom interna lån från sitt moderbolag o s v. Extern upplåning sker i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) samt i LSTH Handelsfastigheter 3 AB.

För egna, moderbolagens och de övriga dotterbolagens åtaganden till kreditinstitut har bolaget pantsatt fastighetsinteckningar.

Pantsättningarna är begränsade till belopp som kan pantsättas utan att stå i strid med Aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap §§ 1-4.

#### **Not 5**                      **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Stockholm den 20 april 2023**



Thomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24  
KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Luleheden Handelsfastighet AB, org. nr 556788-6451

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Luleheden Handelsfastighet AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Luleheden Handelsfastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Luleheden Handelsfastighet 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Luleheden Handelsfastighet AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



ank=20230706,2023070703344

## 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 Luleheden Handelsfastighet 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.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor