

Styrelsen för

**Luleheden II Handelsfastighet AB**

Org nr 556803-3103

får härmed upprätta

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2024. 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 2024-05-16



Thomas Holm

Styrelsen för

## Luleheden II Handelsfastighet AB

Org nr 556803-3103

får härmed upprätta

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Storheden 1:110 i Luleå.

Bolaget bildades 2010 och har sitt säte i Stockholm.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fått nytt moderbolag Svenska Handelsfastigheter 16 AB.

#### Flerårsöversikt (Tkr)

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	17 928	16 799	15 540	15 481
Resultat efter finansiella poster	3 953	3 776	2 237	2 314
Soliditet	4%	9%	12%	10%

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	50	11 967
Lämnad utdelning		-10 000
Årets resultat		2 851
Vid årets slut	50	4 818

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 817 637, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 4 817 637

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>2023-01-01 -2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning		17 928	16 799
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		17 928	16 799
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 802	-5 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 233	-2 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-8 035	-7 564
<b>Rörelseresultat</b>		9 893	9 235
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 960	-5 462
<b>Summa finansiella poster</b>		-5 940	-5 459
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 953	3 776
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-6 364
Förändring av överavskrivningar		-279	-75
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-279	-6 439
<b>Resultat före skatt</b>		3 674	-2 663
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-823	-
Övriga skatter		-	29
<b>Årets resultat</b>		2 851	-2 634

**Balansräkning**

Belopp i tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

116 014

118 153

Inventarier, verktyg och installationer

4

1 688

669

**Summa materiella anläggningstillgångar**

117 702

118 822

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

20

4

Fordringar hos koncernföretag

13 300

9 275

Övriga fordringar

802

815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 140

1 480

**Summa kortfristiga fordringar**

15 262

11 575

**Summa omsättningstillgångar**

15 262

11 575

**SUMMA TILLGÅNGAR**

132 964

130 397

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>		<u>50</u>	<u>50</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 967	14 601
Årets resultat		2 851	-2 634
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>		<u>4 818</u>	<u>11 967</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 868</u>	<u>12 017</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar		498	219
<b><i>Summa obeskattade reserver</i></b>		<u>498</u>	<u>219</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		356	293
Skulder till koncernföretag		123 000	114 101
Skatteskulder		823	-
Övriga skulder		509	778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 910	2 989
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<u>127 598</u>	<u>118 161</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>132 964</u>	<u>130 397</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
Byggnadsinventarier	10 år

### Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp avser 1 616 tkr (1 480 tkr) inköp från koncernföretag.

Luleheden II Handelsfastighet AB ägs av Svenska Handelsfastigheter 16 AB, org nr 559139-6352, med säte i Stockholm.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta koncernen som Luleheden II Handelsfastighet AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5 960	-5 462
	<b>-5 960</b>	<b>-5 462</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	135 301	135 301
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 301</b>	<b>135 301</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 147	-14 826
Årets avskrivning	-2 139	-2 322
<b>Vid årets slut</b>	<b>-19 287</b>	<b>-17 147</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>116 014</b>	<b>118 153</b>
<b>Varav mark</b>	<b>3 729</b>	<b>3 729</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	750	750
Nyanskaffningar	1 113	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 863</b>	<b>750</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-81	-6
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-94	-75
<b>Vid årets slut</b>	<b>-175</b>	<b>-81</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 688</b>	<b>669</b>

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		123 000	123 000
		<u>123 000</u>	<u>123 000</u>

**Eventalförpliktelser**

— —

Bolaget finansieras genom interna lån från moderbolaget Svenska Handelsfastigheter 16 AB. Extern upplåning sker i Svenska Handelsfastigheter 16 AB samt LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ).

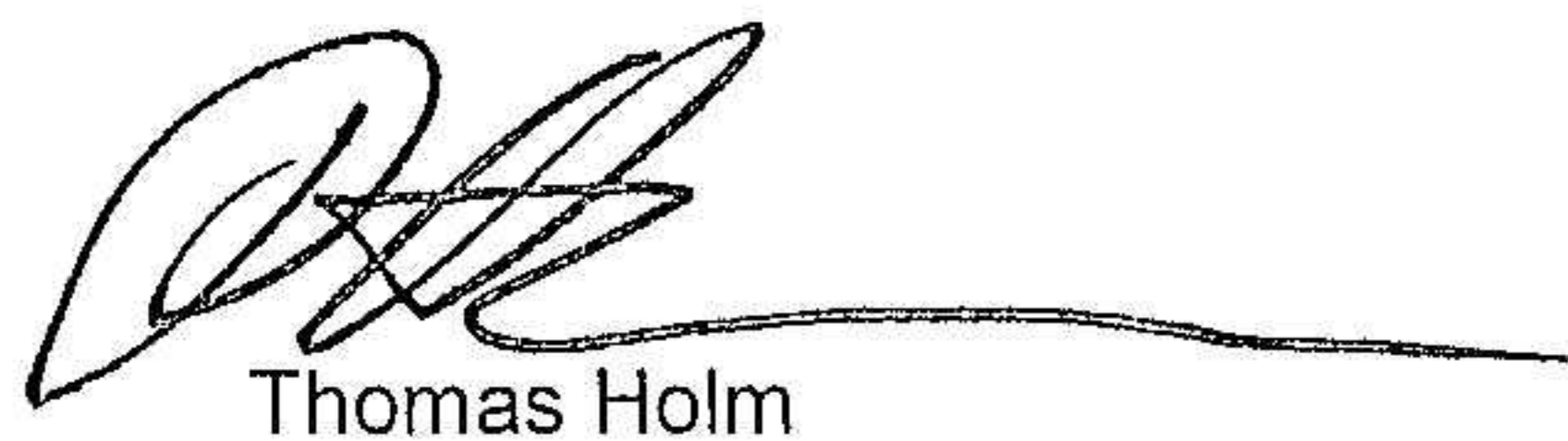
För egna, moderbolagens och de övriga dotterbolagens åtaganden till kreditinstitut har bolaget pantsatt fastighetsinteckningar.

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

**Not 6** **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 20 april 2024



Thomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24  
KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Luleheden II Handelsfastighet AB, org. nr 556803-3103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Luleheden II Handelsfastighet AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Luleheden II Handelsfastighet ABs 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 Luleheden II 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 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 revisionsmed 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 II Handelsfastighet AB för år 2023 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.



2024061904767

## 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 Luleheden II 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2024

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor