

**Lidingö Hotellfastighets AB**  
**Org nr 556701-7099**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Lidingö Hotellfastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

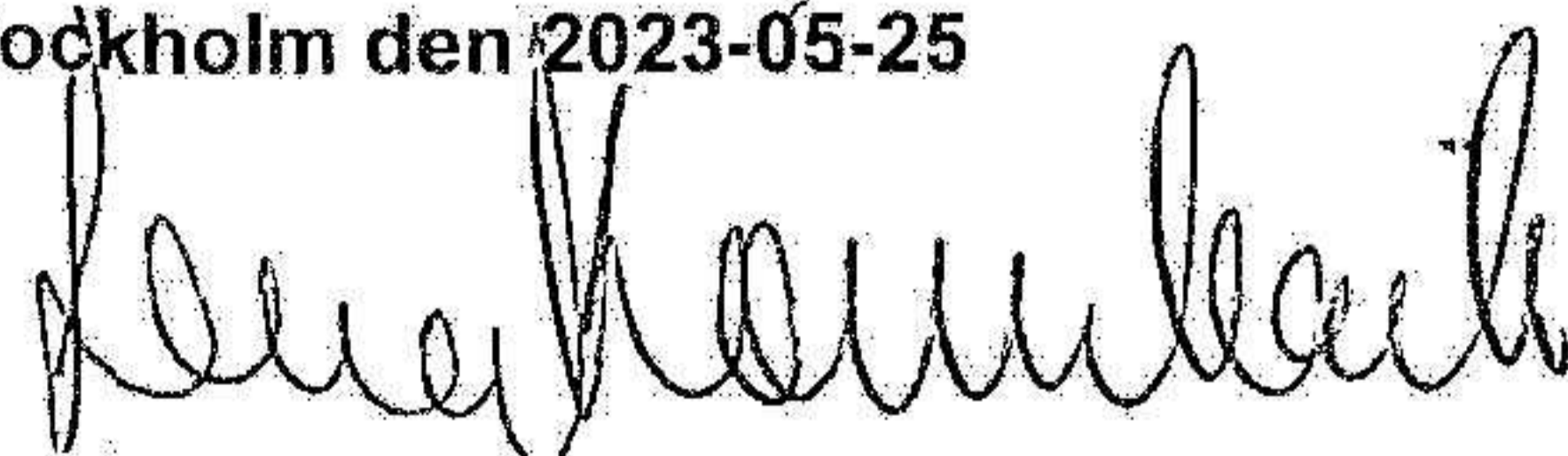
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Lidingö Hotellfastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lidingö 6:103 i Lidingö kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som kriget i Ukraina, ökade elpriser och hög inflation påverkar bolagets resultat i form av ökade kostnader.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 14. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 8.

### Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare. Bolaget har fortsatt goda framtidsutsikter även om rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation och ökade elpriser innebär ökade kostnader för bolaget .

### Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	24 168 300	23 583 441	11 134 634	6 240 573	5 767 185
Resultat efter finansnetto	7 427 214	9 426 595	4 387 100	3 427 879	3 094 164
Balansomslutning	260 430 885	428 406 285	436 799 993	127 718 815	54 840 485
Soliditet (%)	7,4	2,3	2,0	4,1	4,7

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	6 949 787
Årets resultat	9 243 475

<b>Totalt</b>	<b>16 193 262</b>
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	16 193 262
--	------------

<b>Totalt</b>	<b>16 193 262</b>
---------------	-------------------

2023052906852



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	2	24 102 531	23 572 031
Direkta fastighetskostnader	3	-2 663 694	-2 155 060
<b>Driftnetto</b>		<b>21 438 837</b>	<b>21 416 971</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-8 499 448	-8 492 676
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 939 389</b>	<b>12 924 295</b>
Administrationskostnader	4	-878 569	-399 318
Övriga rörelseintäkter		65 770	11 410
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 126 590</b>	<b>12 536 387</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	48 737	6 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 748 113	-3 116 556
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 699 376</b>	<b>-3 109 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 427 214</b>	<b>9 426 595</b>
Förändringar överavskrivningar		-367 000	-1 684 000
Erhållet koncernbidrag		4 580 660	0
Lämnat koncernbidrag		0	-7 744 157
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 640 874</b>	<b>-1 562</b>
Skatt på årets resultat	7	-2 397 399	2
<b>Årets resultat</b>		<b>9 243 475</b>	<b>-1 560</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Rubrikraden för Övriga rörelseintäkter som tidigare år varit placerad direkt under Hyresintäkter har i årsredovisningen för 2021 flyttats till stycket ovanför Rörelseresultatet.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	243 318 706	251 411 909
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	7	240 487	240 487
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 559 193</b>	<b>251 652 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	10	0	4 819 586
Fordringar hos koncernföretag	11	14 283 920	167 624 017
Övriga kortfristiga fordringar		2 569 795	4 291 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 977	18 480
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 871 692</b>	<b>176 753 889</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>260 430 885</b>	<b>428 406 285</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12, 13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 949 787	6 951 347
Årets resultat		9 243 475	-1 560
		<u>16 193 262</u>	<u>6 949 787</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 293 262</b>	<b>7 049 787</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar utöver plan		3 901 000	3 534 000
		<u>3 901 000</u>	<u>3 534 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 901 000</b>	<b>3 534 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15, 16	230 856 068	230 856 068
		<u>230 856 068</u>	<u>230 856 068</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>230 856 068</b>	<b>230 856 068</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 060	39 477
Skulder till koncernföretag	15, 16	0	184 972 927
Aktuella skatteskulder	7	2 623 615	318 216
Övriga kortfristiga skulder		86 250	1 604 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 659 630	31 530
		<u>9 380 555</u>	<u>186 966 430</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 380 555</b>	<b>186 966 430</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>260 430 885</b>	 <b>428 406 285</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 951 347</b>	<b>7 051 347</b>
Årets resultat		-1 560	-1 560
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 949 787</b>	<b>7 049 787</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 949 787</b>	<b>7 049 787</b>
Årets resultat		9 243 475	9 243 475
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>16 193 262</b>	<b>16 293 262</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2023052906854



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat före finansiella poster		12 126 590	12 536 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		8 499 448	8 492 676
Erlagd ränta		-4 748 113	-3 116 556
Erhållen ränta		48 737	6 764
Betald inkomstskatt		-92 000	-300 142
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>15 834 662</b>	<b>17 619 129</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		159 968 446	-6 242 037
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-175 396 863	-9 776 005
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>406 245</b>	<b>1 601 087</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter/pågående arbete		-406 245	-1 601 087
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-406 245</b>	<b>-1 601 087</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
	4, 15		
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

\*Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkontot redovisas under ökning/minskning kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 579 tkr (566 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

#### Grunder för årsredovisningens upprättande

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 för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

#### Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

#### **Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2022**

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som har väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2022.

#### **Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft**

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2022.

#### Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

##### **Funktionell valuta och redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

#### *Övriga rörelseintäkter*

Övriga intäkter avser bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### **Uppskjuten skattefordran**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### **Uppskjutna skatteskulder**

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### **Uppskjutna skattefordringar**

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Byggnad	33,33 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Personal**

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### **Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på ledningens och styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Ledningen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2      Operationella leasingavtal**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	24 102 525	22 772 525
1-5 år	96 410 100	91 090 100
Mer än 5 år	307 307 194	296 042 825
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>427 819 819</b>	<b>409 905 450</b>

**Not 3      Direkta fastighetskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	994 140	584 084
Underhållskostnader	339 554	148 976
Fastighetsskatt	1 330 000	1 422 000
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>2 663 694</b>	<b>2 155 060</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	2 663 694	2 155 060
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>2 663 694</b>	<b>2 155 060</b>

**Not 4 Ersättning till revisorer**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>KPMG AB</i>		
Lagstadgad revision	0	8 000
Revisionsverksamhet utöver lagstadgad revision	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	—	—
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>

Revisionskostnader för 2022 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Med lagstadgad revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	44 119	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	6 764
Övrigt	4 618	0
	—	—
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>48 737</b>	<b>6 764</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	4 748 113	3 116 556
	—	—
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>4 748 113</b>	<b>3 116 556</b>

**Not 7 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-2 397 399	0
Korrigerad skatt från tidigare år	0	2
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 397 399</b>	<b>2</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>11 640 874</i>	<i>-1 562</i>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6%)	-2 398 020	322
Ej skattepliktiga intäkter	951	0
Ej avdragsgilla kostnader	-330	-322
Korrigerad skatt från tidigare år	0	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>2 397 399</b>	<b>2</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,6% (0,1%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2021-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2021-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	240 487	0	240 487	0
Aktiverade underskottsavdrag	<hr/> 0	<hr/> 0	<hr/> 0	<hr/> 0
<b>Uppskjutna skatter brutto</b>	<b>240 487</b>	<b>0</b>	<b>240 487</b>	<b>0</b>
			<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Avstämning uppskjutna skatter</b>				
Ingående balans			240 487	240 487
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<hr/> 0	<hr/> 0
<b>Utgående balans</b>			<b>240 487</b>	<b>240 487</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 825 021	224 825 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 825 021</b>	<b>224 825 021</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 768 042	-9 023 298
Årets avskrivningar	-6 744 744	-6 744 744
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 512 786</b>	<b>-15 768 042</b>
<b>Utgående redovisat värde Byggnad</b>	<b>202 312 235</b>	<b>209 056 979</b>
 <b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 281 500	13 281 500
<b>Utgående redovisat värde Mark</b>	<b>13 281 500</b>	<b>13 281 500</b>
 <b>Markanläggningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 356 965	21 356 965
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 356 965</b>	<b>21 356 965</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 334 805	-266 961
Årets avskrivning	-1 067 844	-1 067 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 402 649</b>	<b>-1 334 805</b>
<b>Utgående redovisat värde Markanläggningar</b>	<b>18 954 316</b>	<b>20 022 160</b>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 518 244	7 518 244
Aktiveringar	406 245	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 924 489</b>	<b>7 518 244</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 168 614	-792 702
Årets avskrivning	-382 684	-375 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 551 298</b>	<b>-1 168 614</b>
<b>Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier</b>	<b>6 373 191</b>	<b>6 349 630</b>
<b>Markinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 041 834	1 440 747
Aktiveringar	0	1 601 087
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 041 834</b>	<b>3 041 834</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-304 176	-36 018
Årets avskrivning	-304 176	-304 176
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-608 352</b>	<b>-340 194</b>
<b>Utgående redovisat värde Markinventarier</b>	<b>2 433 482</b>	<b>2 701 640</b>
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>243 318 706</b>	<b>251 411 909</b>

#### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 403 MSEK (460 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Det bedömda marknadsvärdet grundar sig på en kassaflödesmetod innebärande att fastighetsvärden baseras på nuvärdet av prognostiserade driftnetton jämte restvärde under kalkylperioden, därefter diskonteras dessa med den bedömda kalkylräntan. Kalkylräntan är en betydelsefull parameter och består av ett avkastningskrav och inflation. För att få fram ett avkastningskrav används bl.a. uppgifter om faktiska hyresavtal jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter samt uppgifter om ortspriser. Exempel på faktorer som påverkar avkastningskravet är fastighetens hyresgästmix, modernitet, läge och längd på hyresavtalen. Det framtida driftnettot baseras bl.a. på nuvarande och historiska hyror, områdets utveckling, drift- och underhållskostnader och bedömda investeringar.

Trots en initial återhämtning av den svenska ekonomin efter pandemin så upplever Sverige för närvarande ökad osäkerhet på grund av kriget i Ukraina. USA och flera andra större ekonomier har under flera år också fört en expansiv finanspolitik med stora stimulanser som bidragit till en tillgångsinflation. Dessa finanspolitiska stimulanser har nu kraftigt reducerats vilket påverkat den globala ekonomin. Inflationen, mätt som konsumentprisindex, är nu på en historiskt hög nivå och i syfte att motverka denna utveckling har den svenska Riksbanken vid flera tillfällen höjt styrräntan.

På obligationsmarknaden rådde det under 2021 febril aktivitet och fastighetsbolagen erhöll mycket goda villkor. Under våren 2022 skedde ett skifte. Obligationssköparna är idag betydligt färre i antal än tidigare och redan utställda obligationer handlas med en betydande rabatt. Marknadsräntorna som fastighetsinvestorer erbjuds av de svenska bankerna är nu också väsentligt högre än vid exempelvis årsskiftet 2021/2022.

Fastigheter är inte längre en lika attraktiv placering som tidigare då avkastningen på säkra tillgångar så som statsobligationer stigit betydligt och börskurserna för stabila och välskötta bolag i många fall halverats.

Ovanligt få fastighetstransaktioner har också kommunicerats sedan slutet av det andra kvartalet 2022 då ett stort antal försäljningsprocesser avbröts eller pausades i takt med att marknadsförhållandena försämrades. Ett fåtal transaktioner har sedan dess slutförts på nivåer i linje med tidigare toppnoteringar medan köpare och säljare i andra kommunicerade transaktioner som fastighetsvärderaren har kännedom om, enats om en lägre prisnivå. Ett högre avdrag för latent skatt än vad som tidigare var branschpraxis (25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonar vi vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Driftnetto år 1	23 909 tkr
Avkastningskrav, exit %	5,45%
Långsiktig vakansgrad, %	0,0 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt
Kalkylperiod	10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inköp	0	1 601 087
Omklassificeringar	0	-1 601 087
	—	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Hyres- och kundfordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresfordringar	0	4 819 586
Kundfordringar	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	0	0
	—	—
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 819 586</b>

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	9 703 260	0
Övriga koncernföretag	4 580 660	167 624 017
	—	—
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>14 283 920</b>	<b>167 624 017</b>

**Not 12 Aktiekapital**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	1 000	1 000
	—	—
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Kvotvärde</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Not 13 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	6 949 787
Årets resultat	9 243 475
<b>Totalt</b>	<b>16 193 262</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	16 193 262
<b>Totalt</b>	<b>16 193 262</b>

### Not 14 Finansiell riskhantering

#### Finansiell riskhantering

Lidingö Hotellfastighets AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

#### Ränterisk

Lidingö Hotellfastighets AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

#### Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Lidingö Hotellfastighets AB.

#### De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

**Not 15 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	230 856 068	230 856 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>230 856 068</b>	<b>230 856 068</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	0	184 972 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>184 972 927</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>230 856 068</b>	<b>415 828 995</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	230 856 068	230 856 068
<b>Summa</b>	<b>230 856 068</b>	<b>230 856 068</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	230 856 068	0	0	230 856 068

**Not 16 Skulder till koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	184 972 927
Övriga koncernföretag	230 856 068	230 856 068
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>230 856 068</b>	<b>415 828 995</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg  
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck  
Styrelseledarmot

Jenny Lindholm  
Styrelseledarmot.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lidingö Hotellfastighets AB, org. nr 556701-7099

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lidingö Hotellfastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lidingö Hotellfastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Lidingö Hotellfastighets 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 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, förfälskning, 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 Lidingö Hotellfastighets 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 styrelsens ledamöter 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 Lidingö Hotellfastighets 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493122803

## Dokument

10405 Lidingö Hotellfastighets AB 2022 556701-7099  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2023-05-22 07:20:18 CEST (+0200) av Malin  
Karlsson (MK)  
Färdigställt 2023-05-23 22:56:41 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Karlsson (MK)  
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt  
malin.karlsson@newsec.se  
+46766432055

## Signerande parter

Lena Boberg (LB)  
Personnummer 700511-0221  
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA BOBERG"  
Signerade 2023-05-22 10:19:13 CEST (+0200)

Jenny Lindholm (JL)  
Personnummer 780706-7108  
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"  
Signerade 2023-05-22 11:08:15 CEST (+0200)

Lena Rönnbäck (LR)  
Personnummer 770914-8964  
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Rönnbäck"  
Signerade 2023-05-22 13:52:43 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)  
Personnummer 730913-7912  
Mattias.Johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS JOHANSSON"  
Signerade 2023-05-23 22:56:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493122803

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

