

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Liliu Sundsvall

556857-7836

Räkenskapsåret


2022-09-01 - 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Liliu Sundsvall intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 29 februari 2024


Peter Gotthardsson

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall
556857-7836

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i Sundsvall. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Bolaget förvärvade per den 1 mars 2019 indirekt via förvärv av dotterbolag 21 stycken centralt belägna registerfastigheter i Sundsvall och ägde sedan år 2011 fastigheterna Jupiter 6 och Juno 2 i Sundsvalls kommun. De efter årets fastighetsförsäljning sammanlagt 19 kvarvarande fastigheterna i Bolaget samt i dotterbolagen Lilium Sundsvallsfastigheter HB och Stadshuset i Sundsvall AB, omfattar en uthyrningsbar area om drygt 90 000 kvm. Fastigheterna innehåller i huvudsak kontor- och verksamhetslokaler för myndigheter, övriga kontor samt butiker, restauranger, konferenslokaler och bostadslägenheter.

Bolaget ägs till 100 % av Fastighetsaktiebolaget Lilium, 556852-9753. För en utförlig information om verksamheten och koncernens fastigheter hänvisas till moderbolagets hemsida, www.liliumab.se.

Bolagets förvaltningshorisont är synnerligen långsiktig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i oktober 2022 förvärvat fastigheten Norrmalm 3:22, vilken ska genomgå omfattande renovering för att sedan hyras ut i fyra större bostadslägenheter om ca 100 kvm vardera. Under året har hyresgäst Anpassningar samt ny- om- och tillbyggnader på fastigheter i Bolaget företagits för drygt 21 148 tkr (12 560 tkr). Vidare har ett flertal större pågående arbeten med ombyggnader av Bolagets centrala bestånd i Sundsvall påbörjats vilken kommer leda till väsentliga höjda hyresinkomster och därmed ökade driftnetton under verksamhetsåren 2023/2024, 2024/2025 och 2025/2026 detta särskilt som samtliga investeringar finansieras med egna medel.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Per den 31.10 2023 företogs externa värderingar av Bolagets samtliga fastigheter, d v s fastigheterna värderades före vetskopen om Riksbankens beslut att ligga still med räntehöjningar av styrräntan.

Glädjande är att trots externa värderingar genomförda i en för fastighetsbranschen utsatt ekonomisk period visade den externa värderingen att det försiktiga övervärde vi under en rad av år lämnat i koncernens årsredovisningar om 500 Mkr fortfarande har stöd i externa marknadsvärderingar. Sannolikt är vi ett av mycket få fastighetskoncernen i detta land som kan konstatera detta i en årsredovisning under år 2022/2023. Den övervägande ekonomiska bedömning som i skrivande stund företas av ränteläget i under de närmaste åren är att såväl inflation som räntor kommer falla i betydande grad.

Värdeutvecklingen för Bolagets och koncernens samlade fastighetsinnehav kommer därmed med mycket stor sannolikhet medföra att det nu redovisade övervärdet kommer framstå som ytterst försiktigt.

I våra årsredovisningar/balansräkningar för respektive bolag och för respektive fastighet kommer vi därmed fortsätta redovisa våra bokförda värden då vi anser samtliga bokförda värden för varje enskild av Bolagets och koncernens fastigheter minst kommer motsvara ett försiktigt beräknat försäljningspris vid en eventuell extern försäljning.

Det antecknas slutligen att Bolaget efter räkenskapsårets utgång genomför kraftfulla åtgärder för att motverka det negativa räntenettet. Bolaget bedömer därmed den framtida ekonomiska utvecklingen som mycket positiv. De väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer vi kan förutse är uteslutande hänförliga till geopolitiska händelser och inhemska politiska beslut vi inte kan råda över.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	115 699	205 895	243 442	244 199	127 731
Resultat efter finansiella poster	5 175	1 062 875	109 713	116 237	43 083
Balansomslutning	2 344 518	2 612 824	3 305 698	3 291 850	3 282 529
Soliditet (%)	24,3	60,1	16,9	17,6	16,2
Avkastning på totalt kap. (%)	2,1	41,9	4,4	4,8	2,0
Avkastning på eget kap. (%)	0,9	67,7	19,6	20,1	8,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	503 778 045	1 051 555 682	1 555 383 727
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 051 555 682	-1 051 555 682	0
Utdelning		-1 051 000 000		-1 051 000 000
Årets resultat			51 292 197	51 292 197
Belopp vid årets utgång	50 000	504 333 727	51 292 197	555 675 924

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	504 333 728
årets vinst	51 292 197
	555 625 925

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 100 kr per aktie, totalt	55 000 000
i ny räkning överföres	500 625 925
	555 625 925

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
	1		
Hysesintäkter	2	115 698 786	205 895 372
Övriga rörelseintäkter	3	0	977 896 941
		115 698 786	1 183 792 313
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll		-24 486 319	-37 510 865
Fastighetsskatt		-7 283 038	-12 136 718
Driftnetto		83 929 429	1 134 144 730
Övriga externa kostnader	2, 4	-20 836 050	-18 364 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 012 475	-25 474 718
		-70 617 882	-93 486 381
Rörelseresultat	5, 6	45 080 904	1 090 305 932
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	2 568 757	4 154 997
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	330 399	-268 233
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 413 434	957 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 218 049	-32 274 748
		-39 905 459	-27 430 916
Resultat efter finansiella poster		5 175 445	1 062 875 016
Bokslutsdispositioner	11	68 183 064	-3 390 563
Resultat före skatt		73 358 509	1 059 484 453
Skatt på årets resultat	12	-22 066 312	-7 928 771
Årets resultat		51 292 197	1 051 555 682

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 672 830 825	1 658 208 243
Inventarier, verktyg och installationer	15	129 039	147 657
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	11 312 652	17 790 373
		1 684 272 517	1 676 146 273
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17, 18	1 001	1 001
Andelar i intresseföretag	19, 20	48 115 369	45 528 586
Andra långfristiga fordringar	21	0	99 731 767
		48 116 370	145 261 354
Summa anläggningstillgångar		1 732 388 887	1 821 407 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		485 480	520 457
Fordringar hos koncernföretag	22	551 322 717	639 371 220
Aktuella skattefordringar		2 687 554	0
Övriga kortfristiga fordringar		20 302 835	36 156 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 175 874	1 656 605
		577 974 460	677 705 255
<i>Kassa och bank</i>		34 154 642	113 711 550
Summa omsättningstillgångar		612 129 103	791 416 805
SUMMA TILLGÅNGAR		2 344 517 990	2 612 824 432

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		504 333 728	503 778 046
Årets resultat		51 292 197	1 051 555 682
		555 625 924	1 555 333 728
Summa eget kapital		555 675 924	1 555 383 728
Obeskattade reserver	25	17 237 226	17 237 226
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	26	32 885 355	29 487 468
Övriga avsättningar	27	12 400 000	6 500 000
Summa avsättningar		45 285 355	35 987 468
Långfristiga skulder	28		
Övriga skulder till kreditinstitut	29	837 250 875	0
Summa långfristiga skulder		837 250 875	0
Kortfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut	29	103 483 750	955 059 625
Förskott från kunder		10 055	956
Leverantörsskulder		5 705 984	5 187 508
Skulder till koncernföretag	22	757 848 743	1 000
Aktuella skatteskulder		0	19 292 532
Övriga kortfristiga skulder		1 106 595	1 066 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	20 913 482	23 608 237
Summa kortfristiga skulder		889 068 609	1 004 216 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 344 517 990	2 612 824 432

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	5 175 445	1 062 875 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	23 582 075	-966 681 146
Betald skatt		-40 648 511	-33 841 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-11 890 991	62 352 387
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		170 601 412	-621 499 528
Förändring av rörelseskulder		755 721 006	-177 769 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		914 431 427	-736 916 665
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 138 719	-19 241 525
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	2 469 763 269
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 586 783	-104 150 122
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		100 062 167	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		71 336 665	2 346 371 622
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-14 325 000	-1 510 637 102
Utbetald utdelning		-1 051 000 000	-40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 065 325 000	-1 550 637 102
Årets kassaflöde		-79 556 908	58 817 855
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		113 711 550	54 893 695
Likvida medel vid årets slut		34 154 642	113 711 550

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser realisationsvinst och kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt i den period den avser. Utdelning redovisas som intäkt när företagens rätt till betalning är säkerställd.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	15-20 år
Hyresgästpassningar	10-20 år
Kontors- och butiksbyggnader	10-100 år
Bostadsbyggnader	10-50 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen förändras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. De erhållna/lämnade koncernbidragen har påverkat bolagets skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Operationella leasingavtal

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Inom ett år	97 604 708	94 621 976
Senare än ett år men inom fem år	209 859 911	206 089 280
Senare än fem år	11 869 247	2 134 000
	319 333 866	302 845 256

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för uthyrda lokaler/lägenheter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

I maj 2022 avyttrade bolaget fyra centralt belägna fastigheter i Sundsvall genom försäljning av dotterbolag. Posten består av realisationsresultat vid försäljning av näringsfastighet samt försäljningskostnader.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	156 500	45 200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60 000	88 000
Övriga tjänster	0	8 800
	216 500	142 000

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,00 %	26,00 %

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut till styrelse eller anställda.

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Resultat från andelar i handelsbolag	2 568 757 2 568 757	4 154 997 4 154 997

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Resultat vid avyttringar	62 166	0
Nedskrivningar	0	-268 233
Återföring av nedskrivningar	268 233	0
	330 399	-268 233

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ränteintäkter koncernföretag	953 333	953 333
Övriga ränteintäkter	1 460 101	2 047
Övriga finansiella intäkter	0	1 688
	2 413 434	957 068

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 040 343	-5 040 343
Övriga räntekostnader	-40 177 706	-27 234 405
	-45 218 049	-32 274 748

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förändring av överavskrivningar	0	1 618 920
Lämnade koncernbidrag	0	-5 009 483
Erhållna koncernbidrag	68 183 064	0
	68 183 064	-3 390 563

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-14 342 425	-12 488 156
Justering avseende tidigare år	-4 326 000	-126 581
Uppskjuten skatt	-3 397 887	4 685 966
Totalt redovisad skatt	-22 066 312	-7 928 771

Avstämning av effektiv skatt

		2022-09-01 -2023-08-31		2021-09-01 -2022-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		73 358 509		1 059 484 454
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-15 111 853	20,60	-218 253 798
Ej avdragsgilla kostnader		-3 191 366		-2 411 655
Ej skattepliktiga intäkter		62 856		316 275 562
Justering avseende skatter för föregående år		-4 326 000		-126 581
Återföring fusion		778 329		7 725 565
Skatt hänförlig till handelsbolag		-270 524		-97 632
Försäljning av näringsfastighet		0		-110 488 293
Övriga poster		-7 754		-551 939
Redovisad effektiv skatt		-22 066 312		-7 928 771

2024030111214

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 723 216 241	3 227 607 903
Inköp	11 468 325	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 516 951 218
Omklassificeringar	21 148 114	12 559 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 755 832 680	1 723 216 241
Ingående avskrivningar	-65 007 998	-85 653 782
Försäljningar/utrangeringar	0	46 112 048
Årets avskrivningar	-17 993 857	-25 466 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 001 855	-65 007 998
Utgående redovisat värde	1 672 830 825	1 658 208 243
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Skattemässigt restvärde	730 499 067	731 878 478
Verkligt värde	1 672 830 825	2 261 178 000

Bolagets samtliga fastigheter utgör anläggningstillgångar som dels har innehafts under många år dels kontinuerligt uppgraderats med ny teknik och betydande egenfinansierade nyinvesteringar via löpande hyresgästanpassningar och övriga underhållsåtgärder. Trots de negativa värdejusteringar som många fastighetsföretag tvingas företa till följd av de kraftiga räntehöjningar som förevarit under det senaste året visar nyligen gjorda externa fastighetsvärderingar under oktober 2023 sammantaget att fastigheterna i Liliumkoncernens samtliga fastighetsägande bolag, i likhet med vad som också har kommunicerats i lämnade årsredovisningar de senaste verksamhetsåren, har marknadsvärden som överstiger de bokförda värdena med drygt 500 miljoner kr. I anledning och till följd av att styrelsen anser att de marknadsvärden som från externa värderingar för några fastigheter i beståndet har indikerat ett något lägre värde än de bokförda värdena inte i något fall utgör någon bestående värdenedgång, utan är en momentan effekt av kraftigt höjda marknadsräntor under en relativt kort period. Bolagets samtliga fastigheter har därmed upptagits till bokförda värden.

Not 14 Förvaltningsfastigheter förteckning

	2023-08-31
Juno 2	867
Jupiter 6	8 911
Borgaren 3, 6	5 907
Hercules 2, 8, 9	4 450
Idrottsparken 2, 3	8 592
Notvarpet 8	8 122
Nyttan 3, 6	5 822
Nyttan 7	8 635
Olympen 4	9 817
Stuvaren 1	7 225
Tullpaviljongen 1	4 391
Summa uthyrningsbar yta	72 739

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	186 170	75 324
Omklassificeringar	0	110 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 170	186 170
Ingående avskrivningar	-38 513	-30 059
Årets avskrivningar	-18 618	-8 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 131	-38 513
Utgående redovisat värde	129 039	147 657

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 790 373	11 219 250
Inköp	14 670 393	19 241 525
Omklassificeringar	-21 148 114	-12 670 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 312 652	17 790 373
Utgående redovisat värde	11 312 652	17 790 373

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 001	1 001
Genom förvärv av dotterbolag	0	100 000
Försäljningar	0	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 001	1 001
Utgående redovisat värde	1 001	1 001

Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Stadshuset i Sundsvall AB	91%	91%	182	1
Lilium Kvarteret Rederiet				
Ekonomisk förening	1%	1 %	1	1 000
				1 001
	Org.nr	Säte		
Stadshuset i Sundsvall AB	556717-8636	Sundsvall		
Lilium Kvarteret Rederiet				
Ekonomisk förening	769639-2450	Sundsvall		

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	45 528 587	41 378 465
Anskaffningar	18 025	0
Uttag	0	-4 875
Resultatandel	2 568 757	4 154 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 115 369	45 528 587
Utgående redovisat värde	48 115 369	45 528 587

Not 20 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Liliun Sundsvallsfastigheter HB	50%	50%	48 115 369
			48 115 369

Liliun Sundsvallsfastigheter HB	Org.nr 969646-7696	Säte Sundsvall
---------------------------------	------------------------------	--------------------------

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000 000	0
Tillkommande fordringar	0	100 000 000
Avgående fordringar	-100 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000 000
Ingående nedskrivningar	-268 233	0
Årets nedskrivningar	268 233	-268 233
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-268 233
Utgående redovisat värde	0	99 731 767

Not 22 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Lilium, 556852-9753 med säte i Sundsvall. Moderföretag i den största koncern där Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Family Holding i Alvik AB, 556758-2928, med säte i Luleå.

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga fordringar på andra koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium	0	89 665 707
Stadshuset i Sundsvall AB	19 416 095	17 781 026
Family Holding i Alvik AB	499 872 844	499 872 844
Lilium Kvarteret Rederiet ekonomisk förening	412 675	412 675
Lilium Bostäder 1 AB	5 619 063	5 637 543
Lilium Industri Sundsvall	0	1 425
Sundsvalls Solcellspark AB	26 000 000	26 000 000
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	1 140	0
Lilium Esplanad	180	0
Lilium Logistikfastigheter	390	0
Lilium Birsta	330	0
	551 322 717	639 371 220
Kortfristiga skulder till andra koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium	757 847 743	0
Lilium Kvarteret Rederiet Ekonomisk förening	1 000	1 000
	757 848 743	1 000

Lånen från koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånen uppgick till 5 040 tkr (5 040 tkr). Inget krav på amortering av beloppet under den närmaste femårsperioden.

De kortfristiga fordringarna och skulderna löper utan ränta.

Samtliga lån knutna till koncernföretag är efterställda samtliga övriga borgenärens fordringar och kan därmed jämföras med eget kapital.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 213 315	417 244
Övriga poster	663 216	703 968
Upplupna hyresintäkter	1 299 343	535 393
	3 175 874	1 656 605

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2023-08-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	504 333 728
årets vinst	51 292 197
	555 625 925

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 100 kr per aktie, totalt	55 000 000
i ny räkning överföres	500 625 925
	555 625 925

Not 25 Obeskattade reserver

2023-08-31

2022-08-31

Akkumulerade överavskrivningar	17 237 226	17 237 226
	17 237 226	17 237 226

Not 26 Avsättningar

2023-08-31

2022-08-31

Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	29 487 468	34 173 434
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 996 409	-5 363 410
Uppskjuten skatt hänförlig till handelsbolag	401 478	677 444
	32 885 355	29 487 468

Not 27 Övriga avsättningar

2023-08-31

2022-08-31

Övriga avsättningar	12 400 000	6 500 000
	12 400 000	6 500 000

Not 28 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 940 734 625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	837 250 875	0
	837 250 875	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	103 483 750	955 059 625
	103 483 750	955 059 625

Not 29 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	1 381 266 700	1 381 266 700
	1 381 266 700	1 381 266 700

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	5 119 712	2 592 235
Förutbetalda intäkter	10 640 707	9 990 142
Övriga poster	5 153 063	11 025 860
	20 913 482	23 608 237

Not 31 Räntor och utdelningar

	2023-08-31	2022-08-31
Erhållen ränta	2 261 639	955 380
Erlagd ränta	-43 334 847	-31 370 063
	-41 073 208	-30 414 683

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-08-31	2022-08-31
Av- och nedskrivningar	17 744 242	25 742 951
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-62 166	-998 924 098
Övriga avsättningar	5 900 000	6 500 000
	23 582 076	-966 681 147

Not 33 Eventualförpliktelser

Bolaget är bolagsman i Liliun Sundsvallsfastigheter HB, 969646-7696. Handelsbolagets sammanlagda skulder uppgår per 2023-08-31 till 169 092 250 kr.

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Gotthardsson
Styrelseordförande

Barbro Liljedahl

Gunnar Liljedahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Larsson Schedin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Peter Gotthardsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-01-16 13:29:12 GMT+01:00
Transaktions-ID: cd93fcd39b7b485bbe5b2b7f309c8ce2

Underskrift 2

Namn: Barbro Liljedahl
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-01-16 15:01:07 GMT+01:00
Transaktions-ID: 90c383d8c2884cfca94cfc86ee377a2f

Underskrift 3

Namn: Gunnar Liljedahl
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-01-16 17:44:22 GMT+01:00
Transaktions-ID: ca9b02b598ca454e9978690a05f9fa0f

Underskrift 4

Namn: Christin Larsson-Schedin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-01-17 15:59:13 GMT+01:00
Transaktions-ID: dc24c65fc5ca4b99823db52b82372ab4

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall, org.nr 556857-7836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvalls finansiella ställning per den 31 augusti 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 för Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall enligt god revisors sed 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 de 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. 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 2023 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 Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Larsson Schedin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-01-17 14:55:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE LARSSON
SCHEDIN

Datum

Christine Larsson Schedin
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


2024030111219