

Lidingö Hotellfastighets AB
Org nr 556701-7099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Lidingö Hotellfastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

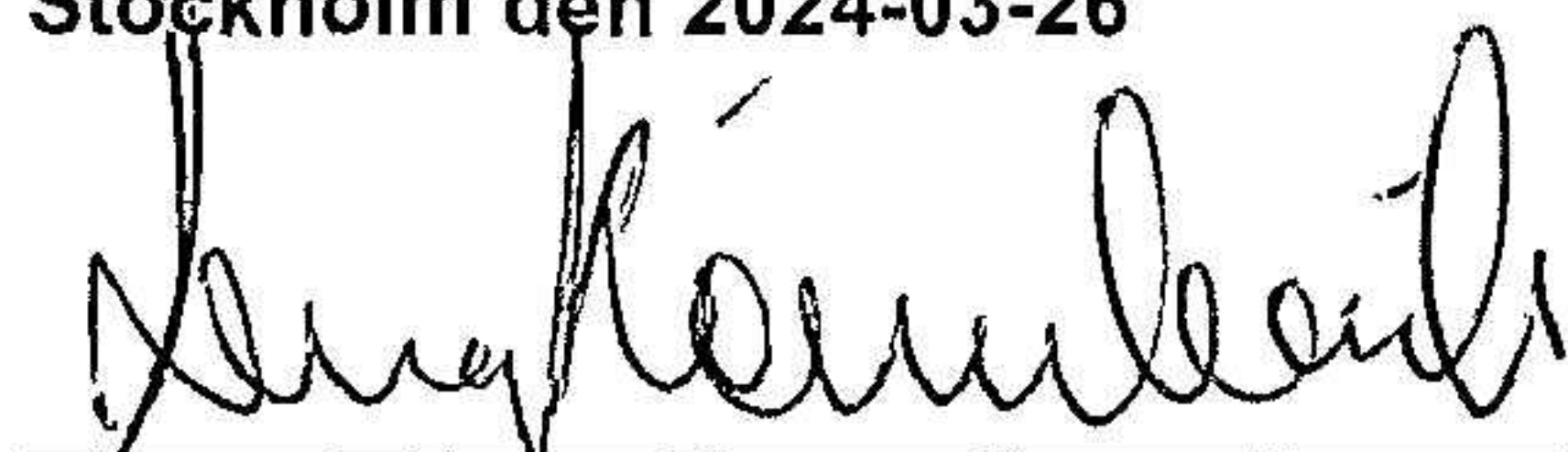
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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 2024-03-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-03-26



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Lidingö Hotellfastighets AB
Org nr 556701-7099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

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 ökad inflation, stigande räntor och högre finansieringskostnader i kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 8.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	26 574 087	24 168 300	23 583 441	11 134 634	6 240 573
Resultat efter finansnetto	4 106 601	7 427 214	9 426 595	4 387 100	3 427 879
Balansomslutning	263 783 347	260 430 885	428 406 285	436 799 993	127 718 815
Soliditet (%)	5,5	7,4	2,3	2,0	4,1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	16 193 262
Årets resultat	-6 084 985

Totalt	10 108 277
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	10 108 277
--	------------

Totalt	10 108 277
---------------	-------------------

2024032708673



Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	26 574 087	24 102 531
Direkta fastighetskostnader	5	-2 863 647	-2 663 694
Driftnetto		23 710 440	21 438 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-8 516 204	-8 499 448
Bruttoresultat		15 194 236	12 939 389
Administrationskostnader	6	-714 767	-878 569
Övriga rörelseintäkter		0	65 770
Rörelseresultat		14 479 469	12 126 590
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	877 832	48 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 250 700	-4 748 113
Summa resultat från finansiella poster		-10 372 868	-4 699 376
Resultat efter finansiella poster		4 106 601	7 427 214
Förändringar överavskrivningar		-1 493 000	-367 000
Erhållet koncernbidrag		0	4 580 660
Lämnat koncernbidrag		-8 698 588	0
Resultat före skatt		-6 084 987	11 640 874
Skatt på årets resultat	10	2	-2 397 399
Årets resultat		-6 084 985	9 243 475

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2024032708674

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	235 123 553	243 318 706
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	167 830	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	240 487	240 487
Summa anläggningstillgångar		235 531 870	243 559 193
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar	10	103 850	0
Fordringar hos koncernföretag	12	23 919 031	14 283 920
Övriga kortfristiga fordringar		4 200 946	4 078 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 650	-1 490 780
Summa omsättningstillgångar		28 251 477	16 871 692
Summa tillgångar		263 783 347	260 430 885



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13, 14		
<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		16 193 262	6 949 787
Årets resultat		-6 084 985	9 243 475
		<u>10 108 277</u>	<u>16 193 262</u>
Summa eget kapital		10 208 277	16 293 262
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar utöver plan		5 394 000	3 901 000
		<u>5 394 000</u>	<u>3 901 000</u>
Summa obeskattade reserver		5 394 000	3 901 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15, 16	230 856 068	230 856 068
		<u>230 856 068</u>	<u>230 856 068</u>
Summa långfristiga skulder		230 856 068	230 856 068
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	11 060
Skulder till koncernföretag	15, 16	8 698 588	0
Aktuella skatteskulder	10	0	2 623 615
Övriga kortfristiga skulder		1 558 304	86 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 068 110	6 659 630
		<u>17 325 002</u>	<u>9 380 555</u>
Summa kortfristiga skulder		17 325 002	9 380 555
Summa eget kapital och skulder		263 783 347	260 430 885

Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	6 949 787	7 049 787
Årets resultat		9 243 475	9 243 475
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	16 193 262	16 293 262
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	16 193 262	16 293 262
Årets resultat		-6 084 985	-6 084 985
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	10 108 277	10 208 277

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



Kassaflödesanalys	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	14 479 469	12 126 590
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	8 516 204	8 499 448
Erlagd ränta	-11 250 700	-4 748 113
Erhållen ränta	877 832	48 737
Betald inkomstskatt	-2 727 463	-92 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	9 895 342	15 834 662
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-20 060 773	159 968 446
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	10 654 312	-175 396 863
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 881	406 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter/pågående arbete	-488 881	-406 245
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-488 881	-406 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*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 fordringar/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 1 399 tkr (1 579 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 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som har väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2023.

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 2023.

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 hänförliga 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter.

I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 8 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 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. Styrelsen 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 4 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 indexuppräkning.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mindre än 1 år	26 574 084	24 102 525
1-5 år	106 296 336	96 410 100
Mer än 5 år	338 819 571	307 307 194
Framtida hyresinbetalningar	471 689 991	427 819 819

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	988 304	994 140
Underhållskostnader	545 342	339 554
Fastighetsskatt	1 330 000	1 330 000
Summa direkta fastighetskostnader	2 863 646	2 663 694
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	2 863 646	2 663 694
Summa direkta fastighetskostnader	2 863 646	2 663 694

Not 6 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2023 (2022) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	755 439	44 119
Ränteintäkter, övrigt	122 393	4 618
	<hr/>	<hr/>
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	877 832	48 737

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 825 021	224 825 021
Omklassificering	321 051	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 146 072	224 825 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 512 786	-15 768 042
Årets avskrivningar	-6 747 956	-6 744 744
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 260 742	-22 512 786
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Byggnad	195 885 330	202 312 235
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 281 500	13 281 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Mark	13 281 500	13 281 500
 Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 356 965	21 356 965
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 356 965	21 356 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 402 649	-1 334 805
Årets avskrivning	-1 067 844	-1 067 844
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 470 493	-2 402 649
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Markanläggningar	17 886 472	18 954 316

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 924 489	7 518 244
Aktiveringar	0	406 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 924 489	7 924 489
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 551 298	-1 168 614
Årets avskrivning	-396 228	-382 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 526	-1 551 298
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	5 976 963	6 373 191
 Markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 041 834	3 041 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 041 834	3 041 834
Ingående ackumulerade avskrivningar	-644 370	-340 194
Årets avskrivning	-304 176	-304 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-948 546	-644 370
Utgående redovisat värde Markinventarier	2 093 288	2 397 464
 Summa Förvaltningsfastigheter	235 123 553	243 318 706

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 436 MSEK (403 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.

Allt fler tecken tyder på att de snabbt stigande marknadsräntorna nått sin topp under hösten 2023. Den globala tillväxten mattas av, inflationstakten faller och centralbanker kommunicerar i en större utsträckning att styrräntor uppnått tillräckligt restriktiva nivåer. Aktie- och kreditmarknaden prisar in en låg sannolikhet för att Riksbanken kommer att höja styrräntan ytterligare under 2024 och marknadsräntor över hela räntekurvan har fallit kraftigt mot slutet av 2023.

Sentimentet och aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har sedan sommaren 2022 präglats av de stigande räntorna, men trots positiva signaler avseende ränteläget mot slutet av 2023 är utmaningarna i sektorn fortsatt stora. Flertalet bolag befinner sig i en finansiellt utsatt situation med en hög skuldsättning och allt svagare räntetäckningsgrad. Finansieringsbehovet för fastighetsbolagen kommande år är stort och även om kreditmarknaden prisar in sänkningar under

2024 förväntas ränteläget vara högre än under de föregående lågränteåren, vilket påverkar den kapitalintensiva fastighetssektorn. Ett stort antal fastighetsbolag behöver anpassa kapitalstrukturer utefter en ny räntemiljö. Den åtstramande penningpolitiken påverkar även ekonomin som helhet och konjunkturutvecklingen i Sverige har vänt tydligt nedåt under de senaste kvartalen, vilket medför risker kopplade till bland annat hyresmarknadens utveckling framgent. Osäkerheten i ekonomiska prognoser bedöms för närvarande vara särskilt stor till följd av den historiskt snabba räntehöjningscykeln samt ett fortsatt oroligt omvärldsläge med tydliga geopolitiska spänningar.

Fastighetsaffärer som genomförts under 2023 visar tydligt på högre avkastningskrav jämfört med rekordnivåerna kring årsskiftet 2021/2022. Kommunikationen från fastighetsbolag, samt prissättningen på aktie och obligationsmarknaden, indikerar en fortsatt utmanande kapitalmarknad. Antal bolag som har möjlighet att genomföra förvärv, främst i den noterade sfären, är betydligt färre i dagens marknad och transaktionsvolymen är märkbart låg jämfört med föregående år. Ett högre avdrag för latent skatt än tidigare branschpraxis (det vill säga 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, betonas här vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Driftnetto år 1	25 433 tkr
Avkastningskrav, exit %	5,65 %
Långsiktig vakansgrad, %	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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	11 250 700	4 748 113
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	11 250 700	4 748 113

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-2 397 399
Korrigerad skatt från tidigare år	2	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
	—	—
Summa redovisad skatt	2	-2 397 399
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-6 084 987	11 640 874
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 253 507	-2 398 020
Ej skattepliktiga intäkter	25 213	951
Ej avdragsgilla kostnader	-366	-330
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 278 354	0
Korrigerad skatt från tidigare år	2	0
	—	—
Summa redovisad skatt	2	2 397 399

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

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	240 487	0	240 487	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	240 487	0	240 487	0
			<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter				
Ingående balans			240 487	240 487
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans			240 487	240 487

Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Inköp	488 881	0
Omklassificeringar	-321 051	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 830	0

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	23 884 381	9 703 260
Övriga koncernföretag	34 650	4 580 660
	<hr/>	<hr/>
Summa fordringar hos koncernföretag	23 919 031	14 283 920

Not 13 Aktiekapital

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 14 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	16 193 262
Årets resultat	-6 084 985
	<hr/>
Totalt	10 108 277
disponeras så att i ny räkning överföres	10 108 277
	<hr/>
Totalt	10 108 277

Not 15 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	230 856 068	230 856 068
Summa långfristiga skulder	230 856 068	230 856 068
Lånebelopp	230 856 068	230 856 068

Ränta på kortfristiga lån trädde i kraft under år 2022.

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
Summa	230 856 068	230 856 068

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

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta tjänstepension Öms samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

2024032708682

Räntekänslighet	Förändring av <u>marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 308 561	2 308 561
Aktieägarlån	-1%	-2 308 561	-2 308 561
Aktieägarlån	+5%	11 542 803	11 542 803
Aktieägarlån	-5%	-11 842 803	-11 542 803

Räntekänslighet	Förändring av <u>marknadsränta</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
2022-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 308 561	2 308 561
Aktieägarlån	-1%	-2 308 561	-2 308 561
Aktieägarlån	+5%	11 542 803	11 542 803
Aktieägarlån	-5%	-11 542 803	-11 542 803

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 16 Skulder till koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	239 554 656	230 856 068
Summa skulder till koncernföretag	239 554 656	230 856 068



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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513171398

Dokument

10405 Lidingö Hotellfastighets AB 556701-7099 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-19 08:37:19 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2024-03-20 13:59:37 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2024-03-19 08:41:23 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2024-03-19 16:48:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2024-03-19 10:44:56 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Signi Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2024-03-20 13:59:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513171398

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>



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 2023.

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 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 Lidingö Hotellfastighets AB.

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 Lidingö Hotellfastighets AB 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Lidingö Hotellfastighets 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 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-20 13:13:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024032708685