

Årsredovisning

för

Lillholmen Fastigheter AB

556367-0057

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Omid Noghabai, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Lillholmen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Lillholmen 2 och Lillholmen 5 i Vårberg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har M2 Gruppen i Stockholm AB bytt namn till Lillholmen Fastigheter och samtidigt bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 097	11 541	11 008	10 591	10 786
Resultat efter finansiella poster	-5 396	2 021	733	2 529	3 800
Soliditet (%)	52,3	16,7	13,1	12,7	17,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000		20 000	19 087 920	4 980 466	24 188 386
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-18 000 000		-18 000 000
Balanseras i ny räkning				4 980 466	-4 980 466	0
Uppskrivningsfond		150 435 482				150 435 482
Årets resultat					-5 317 822	-5 317 822
Belopp vid årets utgång	100 000	150 435 482	20 000	6 068 386	-5 317 822	151 306 046

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 068 386
årets förlust	-5 317 822
	750 564
disponeras så att	
i ny räkning överföres	750 564
	750 564

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		12 096 686	11 540 810
Övriga rörelseintäkter		59 832	8 906
		12 156 518	11 549 716
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-9 902 087	-5 722 838
Övriga externa kostnader		-2 761 418	-1 425 077
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 285 654	-1 059 207
		-13 949 159	-8 207 122
Rörelseresultat		-1 792 641	3 342 594
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198 827	2 086 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 802 430	-3 408 294
		-3 603 603	-1 321 822
Resultat efter finansiella poster		-5 396 244	2 020 772
Bokslutsdispositioner		1 144 212	4 299 136
Resultat före skatt		-4 252 032	6 319 908
Skatt på årets resultat		-1 065 790	-1 339 442
Årets resultat		-5 317 822	4 980 466

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	241 991 556	48 298 892
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 444	1 598 301
		242 000 000	49 897 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	0	30 720 000
		0	30 720 000
Summa anläggningstillgångar		242 000 000	80 617 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 308	162 395
Fordringar hos koncernföretag		46 748 764	62 360 584
Övriga fordringar		59 461	2 538 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 033	374 332
		47 077 566	65 435 389
<i>Kassa och bank</i>		448 002	4 351 420
Summa omsättningstillgångar		47 525 568	69 786 809
SUMMA TILLGÅNGAR		289 525 568	150 404 002

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	150 435 482	0
Reservfond		20 000	20 000
		150 555 482	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 068 386	19 087 920
Årets resultat		-5 317 822	4 980 466
		750 564	24 068 386
Summa eget kapital		151 306 046	24 188 386
Obeskattade reserver	8	0	1 144 212
Avsättningar	9		
Uppskjuten skatteskuld		43 475 423	3 379 772
Summa avsättningar		43 475 423	3 379 772
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 770 000	118 069 800
Leverantörsskulder		1 155 038	804 491
Skulder till koncernföretag		0	845 448
Aktuella skatteskulder		609 087	726 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 209 974	1 245 029
Summa kortfristiga skulder		94 744 099	121 691 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	289 525 568	150 404 002

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Under året har bolaget bytt redovisningsprinciper men det är inget som ger några väsentliga förändringar och därmed har inte några jämförelsesiffror förändrats.

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.

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:

Byggnader	20-100 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-5 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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 nettoredovisas 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 lagstads-gats. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Upplysningar om byte av uppställningsform

Under året har bolaget bytt uppställningsform i resultaträkningen från funktionsindeldad till kostnadsslagsindeldad. Detta på grund av att bolaget har bytt koncern-tillhörighet och resterande bolag i koncernen använder kostnadsslagsindeldad resultaträkning.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 329 680	62 205 344
Inköp	5 512 975	5 216 336
Försäljningar/utrangeringar		-1 092 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 842 655	66 329 680
Ingående avskrivningar	-18 030 778	-16 971 571
Årets avskrivningar	-1 285 664	-1 059 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 316 442	-18 030 778
Årets uppskrivningar	189 465 343	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	189 465 343	
Utgående redovisat värde	241 991 556	48 298 902

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 891	27 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 891	27 891
Ingående avskrivningar	-27 891	-27 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 891	-27 891
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 598 301	3 221 927
Inköp	53 540	4 323 217
Aktiveringar	-1 643 397	-5 215 745
Omklassificeringar		-731 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 444	1 598 301
Utgående redovisat värde	8 444	1 598 301

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 720 000	30 720 000
Avgående fordringar	-30 720 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 720 000
Utgående redovisat värde	0	30 720 000

Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	150 435 482	0
Belopp vid årets utgång	150 435 482	0

Not 8 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning P-fond tax 2022	0	94 526
Avsättning P-fond tax 2023	0	1 049 686
	0	1 144 212
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 573	

Not 9 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	3 379 772	2 639 034
Årets avsättningar	40 095 651	690 738
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	0
	43 475 423	3 329 772

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	124 284 000	124 284 000
	124 284 000	124 284 000

Stockholm 2024-06-18

Omid Noghabai
Omid Noghabai
Ordförande

Martin Serse
Martin Serse

Noel Abdayem
Noel Abdayem

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson
Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lillholmen Fastigheter AB, org.nr 556367-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lillholmen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lillholmen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lillholmen Fastigheter 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 att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 innehåll 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 av Lillholmen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lillholmen Fastigheter 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 19 juni 2024

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor