

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Life City AB

559065-7713

Räkenskapsåret

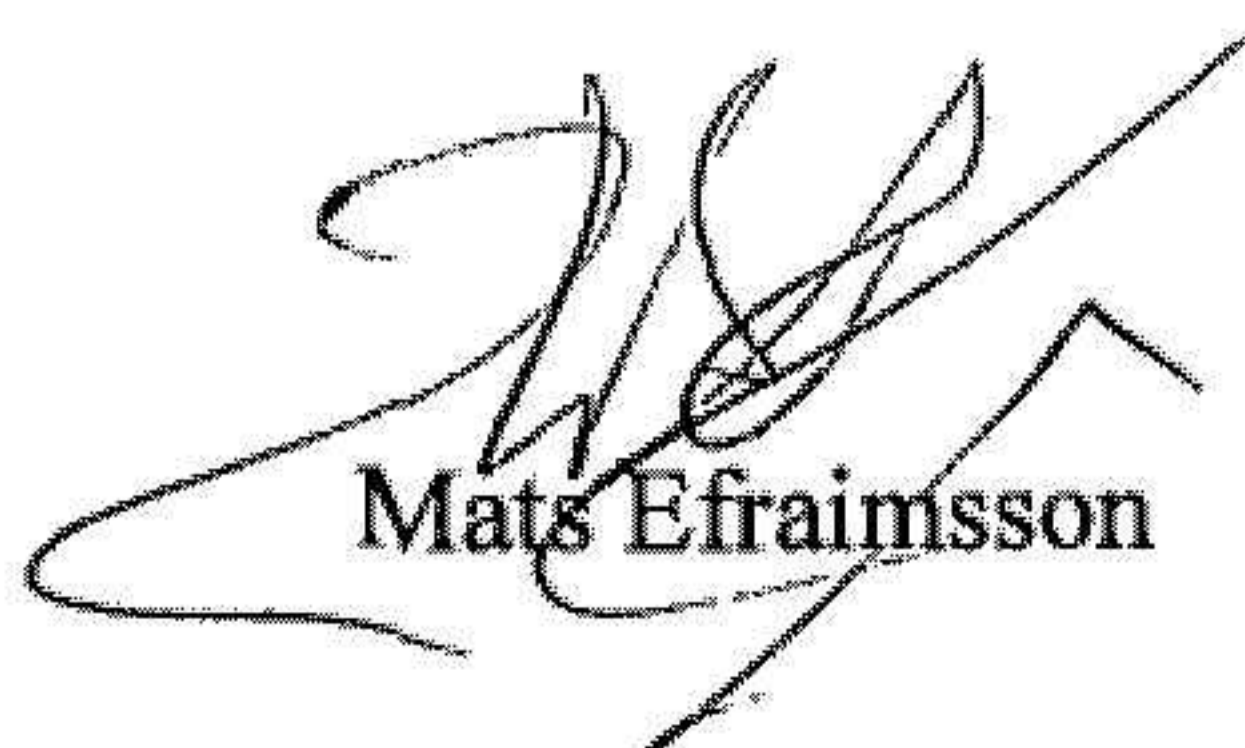
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Life City AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 22 april 2025



Mats Efraimsson

**Årsredovisning**  
för  
**Atrium Ljungberg Life City AB**  
559065-7713  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Life City AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Atrium Ljungberg Life City AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Molekylen 1. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Stockholm. Verksamhetsriskerna hanteras främst genom en medvetenhet om riskerna och ett löpande arbete med att minimera den möjliga negativa påverkan. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

### Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas av den hållbarhetsrapport som upprättats av Atrium Ljungberg AB (556175-7047).

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 4 AB (559056-7730) som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	178 017	128 607	90 981	30 732	15
Driftnetto	147 189	97 267	60 792	22 174	-3 398
Rörelseresultat	131 172	81 802	46 071	20 989	-3 467
Årets resultat	25 841	25 094	25 086	9 740	19 712
Årets investeringar	24 171	30 322	159 291	358 036	362 694

Omsättningen uppgick till 178 017 tkr (128 607 tkr) och fastighetskostnader uppgick till 30 828 tkr (31 340 tkr). Ökningen av intäkter beror till största del på ökad indexhyra.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	99 330 995
årets vinst	25 841 280
	<b>125 172 275</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	125 172 275
	<b>125 172 275</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr		<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
Hysesintäkter	2	177 745	124 663
Övriga rörelseintäkter		272	3 944
<b>Nettoomsättning</b>		<b>178 017</b>	<b>128 607</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-30 828	-31 340
<b>Driftnetto</b>		<b>147 189</b>	<b>97 267</b>
Avskrivningar	5	-13 950	-13 661
<b>Bruttoresultat</b>		<b>133 239</b>	<b>83 606</b>
Administrationskostnader	6, 7	-2 067	-1 804
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 172</b>	<b>81 802</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-32 284	-35 026
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 909</b>	<b>46 801</b>
Bokslutsdispositioner	9	-68 030	-17 039
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 879</b>	<b>29 762</b>
Skatt på årets resultat	10, 11	-5 038	-4 668
<b>Årets resultat</b>		<b>25 841</b>	<b>25 094</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 571 882	1 559 815
Maskiner och inventarier	13	7 723	9 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 579 605</b>	<b>1 569 385</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 586	5 586
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 586</b>	<b>5 586</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 588 191</b>	<b>1 574 971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och kundfordringar	14	113	1 450
Övriga fordringar	15	810	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	31 443	28 460
		<b>32 366</b>	<b>30 122</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 366</b>	<b>30 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 620 557</b>	<b>1 605 093</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		99 331	74 237
Årets resultat		25 841	25 094
<b>Summa fritt eget kapital</b>	17	<b>125 172</b>	<b>99 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 222</b>	<b>99 381</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	263 052	193 832
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	14 542	9 504
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14 542</b>	<b>9 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		8 586	5 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 586</b>	<b>5 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		503	1 399
Skulder till koncernföretag	18, 19	1 161 621	1 240 029
Skatteskulder		1 198	1 257
Övriga skulder	20	8 235	7 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	37 598	46 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 209 155</b>	<b>1 296 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>1 620 557</b>	<b>1 605 093</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>74 237</b>	<b>74 287</b>
Årets resultat		25 094	25 094
<b>Summa totalresultat</b>		<b>25 094</b>	<b>25 094</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>99 331</b>	<b>99 381</b>
Årets resultat		25 841	25 841
<b>Summa totalresultat</b>		<b>25 841</b>	<b>25 841</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>125 172</b>	<b>125 222</b>

Antal aktier uppgår till 500 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100kr.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		30 879	29 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	81 981	30 700
Betald skatt		-59	-1 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>112 801</b>	<b>59 410</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 244	-13 501
Förändring av kortfristiga skulder		-9 168	20 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>101 389</b>	<b>66 032</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 171	-30 321
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 171</b>	<b>-30 321</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av fordringar hos koncernbolag		1 190	53 620
Förändring av skulder hos koncernbolag		-78 408	-89 331
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-77 218</b>	<b>-35 711</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

#### Grunder för redovisningen

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 i juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets väsentligaste tillgång är dess fastighetsbestånd. För dessa tillgångar görs återkommande analyser för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om väsentligen hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna hänförs till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror där även vidarefakturering av fastighetsskatt, el och värme ingår. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period som årshyran fastställs. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteutgifter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

### **Skatter**

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänförs till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen genom nettobetalningar.

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

### **Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar**

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, s.k. anteciperad utdelning.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, läggs till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts. Lånekostnader i samband med investeringar i förvaltningsfastigheter kostnadsförs under innevarande år.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	100 år
Inventarier	5 år
Datorutrustning	3 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkning

### **Finansiella instrument**

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

\* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

\* Övriga finansiella skulder

Bolaget har i dagsläget inga finansiella instrument som ska redovisas till verkligt värde.

Bolaget tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument.

### **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av hyres- och kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### **Kassa och bank**

Bolagets kassa och bank är placerade på ett s.k. koncernkonto inom Atrium Ljungbergkoncernen. Saldot på koncernkontot klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag. Saldon som har klassificerats som kassa och bank i balansräkningen avser likvida medel på externa bankkonton.

### **Övriga finansiella skulder**

I denna kategori ingår låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver består av skattepliktiga temporära skillnader och gjorda avsättningar till periodiseringsfonder.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

### **Leasingavtal**

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden från och med 1 januari 2019. IFRS 16 tillämpas inte i bolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 212). Vilket då bolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

## Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2025 till 137 808 tkr (138 00 tkr)

	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	4 190	3
2-5 år	22 974	17
Över 5 år	110 644	80
	<b>137 808</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	-7 826	-9 872
Förvaltningskostnader	-7 968	-6 473
Reparationer	-654	-615
Fastighetsskatt	-14 380	-14 380
	<b>-30 828</b>	<b>-31 340</b>

## Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser till största delen hyreskontrakt för lokalhyror. En mindre del avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften. Dessa har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 80 tkr (35 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 156 tkr (169 tkr)

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel %
1 år	-117	75
2-5 år	-39	25
Över 5 år	0	0
	<b>-156</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-7 527	-7 463
Byggnadsinventarier	-3 689	-3 518
Markanläggningar	-394	-394
Maskiner och Inventarier	-2 341	-2 287
	<b>-13 951</b>	<b>-13 662</b>

## Not 6 Arvode till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 8 Finansiella intäkter och kostnader**

	2024	2023
<b>Finansiella intäkter</b>		
Övriga ränteintäkter	21	25
	<b>21</b>	<b>25</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-32 284	-34 981
Övrigt	0	-45
	<b>-32 284</b>	<b>-35 026</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Räntekostnader	-32 284	-34 981
	<b>-32 284</b>	<b>-34 981</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2024	2023
<b>Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver</b>		
Överavskrivning byggnad	-69 220	-70 659
Erhållet koncernbidrag	1 190	53 620
	<b>-68 030</b>	<b>-17 039</b>
<b>Obeskattade reserver/Ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	193 832	123 173
Överavskrivning byggnad	69 220	70 659
	<b>263 052</b>	<b>193 832</b>
<b>Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond</b>		
Ingående balans	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skatt**

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-5 038	-4 825
Förändring uppskjuten skatt	0	157
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 038</b>	<b>-4 668</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	30 879	29 762
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-6 361	-6 131

Räntenetto	1 312	1 312
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1	-6
Justering temporär skillnad fastigheter	10	0
Justering avseende tidigare år	0	157
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 038</b>	<b>-4 668</b>

### Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2024	2023
Belopp vid årets ingång	9 504	4 679
Årets avsättningar	5 038	4 825
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 542</b>	<b>9 504</b>

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 582 710	1 552 496
Investering	23 676	30 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 606 386</b>	<b>1 582 710</b>
Ingående avskrivningar	-22 895	-11 520
Årets avskrivningar	-11 610	-11 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 505</b>	<b>-22 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 571 881</b>	<b>1 559 818</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	3 244 000	3 312 000
Taxeringsvärden byggnader	1 051 000	1 051 000
Taxeringsvärden mark	387 000	387 000
	<b>1 438 000</b>	<b>1 438 000</b>

Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden. I beräkningen utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtalen upphör. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån bolagets verkliga kostnader och efter fastighetens ålder och skick. Värderingen grundar sig på observerbar och icke observerbar indata. Observerbar data som har störst inverkan på värdet är främst hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Data som kan anses som icke observerbar data är avkastningskrav och förväntad hyresnivå. Antalet jämförelseobjekt som har sålts kan vara begränsad och därmed kan det vara svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

För att säkerställa värderingsmetoden som Atrium Ljungbergkoncernen använder för alla sina fastigheter, anlitas oberoende värderingsmän som genomför extern värdering på ett antal fastigheter och därigenom

kvalitetssäkras den interna värderingsprocessen.

**Not 13 Maskiner och inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 260	14 152
Investering	494	108
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 754</b>	<b>14 260</b>
Ingående avskrivningar	-4 690	-2 403
Årets avskrivningar	-2 341	-2 289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 031</b>	<b>-4 692</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 723</b>	<b>9 568</b>

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	335	1 450
Osäkra hyres- och kundfordringar	-221	0
	<b>114</b>	<b>1 450</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	810	212
	<b>810</b>	<b>212</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	30 588	25 917
Förutbetalda kostnader	375	873
Upplupna hyresintäkter	480	1 670
	<b>31 443</b>	<b>28 460</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	99 330 995
årets vinst	25 841 280
	<b>125 172 275</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	125 172 275
	<hr/>
	125 172 275

### Not 18 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen.

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till koncernbolag	6 765	3 601
Inköp från koncernbolag	-26 953	-18 980
Räntekostnader från koncernbolag	-32 284	-34 981
Fordringar koncernbolag	8 586	5 586
Skulder koncernbolag	1 161 621	1 240 029
	<hr/>	
	1 117 735	1 195 255

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

### Not 19 Finansiella instrument

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till moderbolaget Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Atrium Ljungberg AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Atrium Ljungbergkoncernen. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Atrium Ljungbergs koncernkontopool. Saldon på koncernkonton klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

Likviditetsrisk - avser risken att bolaget saknar likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Bolaget har tillgång till kredit via Atrium Ljungbergs koncernkontopool.

Marknads- och ränterisk - avser risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden som i sin tur påverkar marknadsräntorna för upplåning. Dessa risker hanteras centralt av moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är i första hand hänförd till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Kreditrisken analyseras för varje enskild hyresgäst och kompletteras eventuellt med inhämtning av depositioner eller bankgarantier.

Kapitalstruktur	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernbolag	1 153 037	1 228 164
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>1 153 037</b>	<b>1 228 164</b>

Kapitalbindning	2024-12-31	Andel %
År 2025	1 153 037	100
<b>Totalt</b>	<b>1 153 037</b>	<b>100</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatteskuld	8 235	7 127
	<b>8 235</b>	<b>7 127</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	37 194	46 398
Övrigt	405	581
	<b>37 599</b>	<b>46 979</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Företagsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 1/1 2025 säljs bolagets samtliga aktier från Atrium Ljungberg Holding 4 AB (559056-7730) till Atrium Ljungberg Holding 8 AB (559281-7109).

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	13 950	13 661
Koncernbidrag, netto	-1 190	-53 620
Förändring i avsättningar	69 220	70 659
	<b>81 980</b>	<b>30 700</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs  
Verkställande direktör

Mats Efraimsson

Anna Jepson

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

Deloitte AB

Josefine Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATS EFRAIMSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 098ed3294fc81a[...]021a7b8e764d1

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-15 06:39:14 UTC



## Ingeborg Annica Margareta Anäs

Verkställande direktör

Serienummer: 592f3cbf1fd74c[...]955bd94bfb1b8

IP: 23.116.xxx.xxx

2025-04-15 12:11:54 UTC



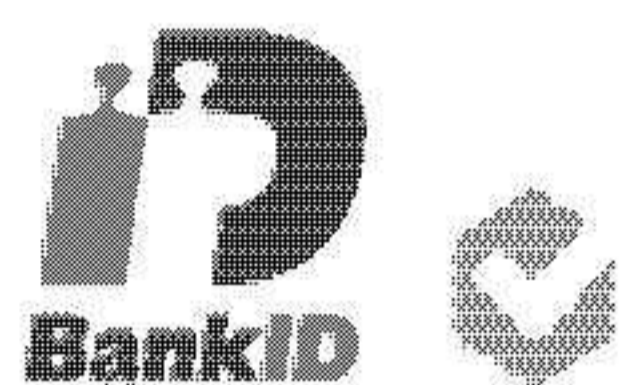
## ANNA JEPSON

Styrelseledamot

Serienummer: 185f6e4289027c[...]38f009ab67857

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-22 06:56:02 UTC



## Susanne Josefine J Karlsson

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 08:40:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Life City AB

organisationsnummer 559065-7713

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Life City AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Life City AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Life City 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg Life City AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Life City AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt efterföljande elektronisk signatur

Deloitte AB

Josefine Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Susanne Josefine J Karlsson

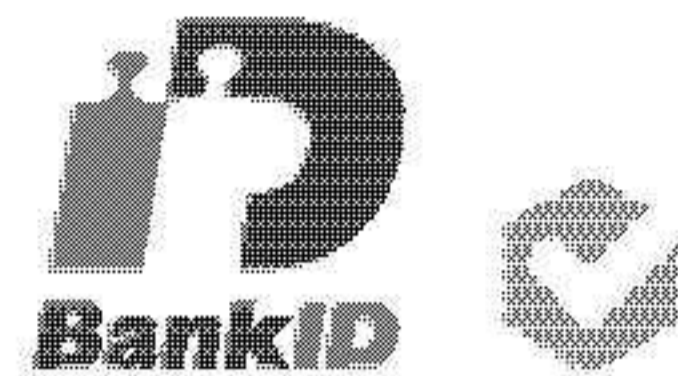
Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 08:44:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.