

# Årsredovisning

för

## LjungbergGruppen Fastighets AB TX31

556688-4283

Räkenskapsåret

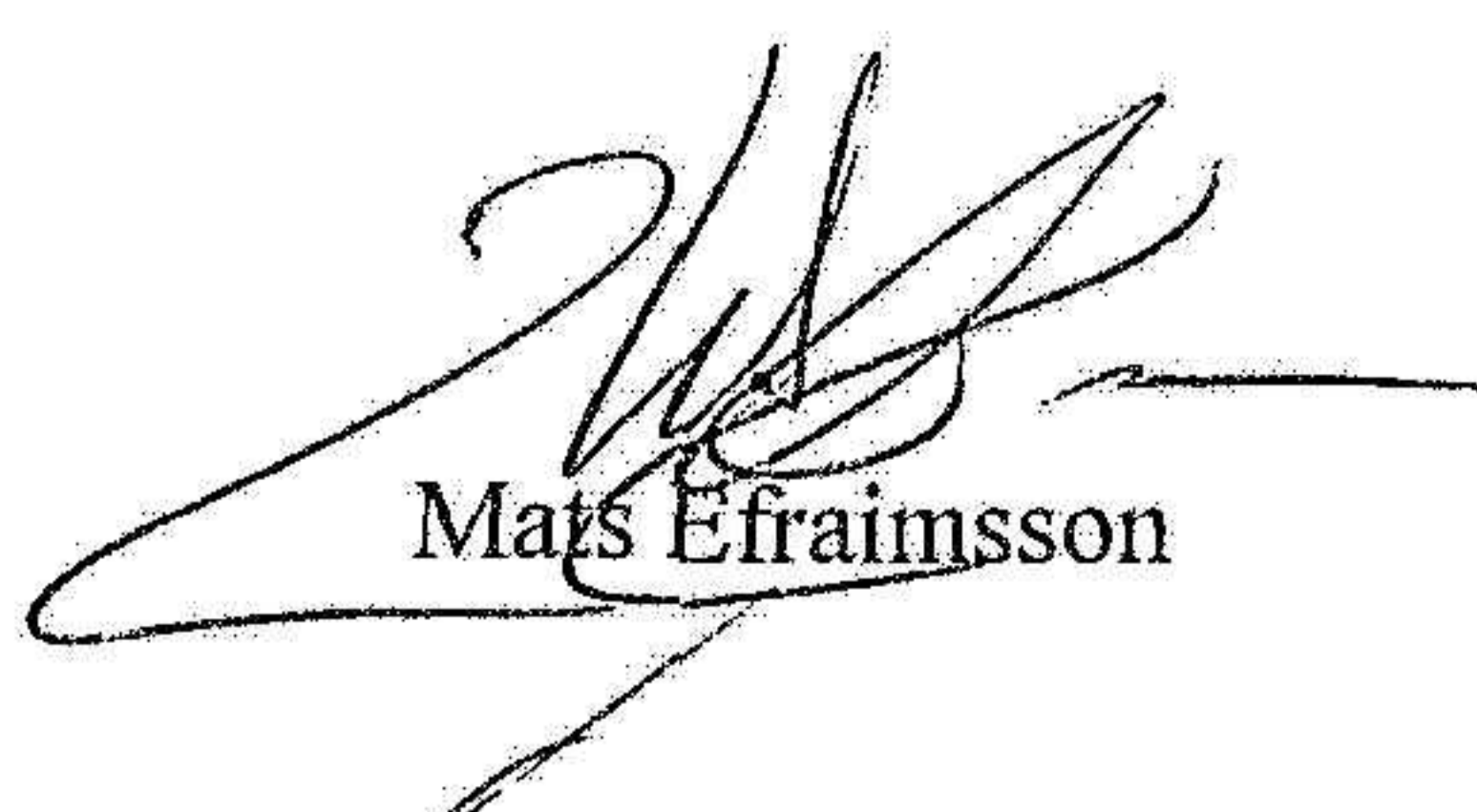
2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 17 maj 2024



Mats Efraimsson

# Årsredovisning

för

## LjungbergGruppen Fastighets AB TX31

556688-4283

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Ljungberggruppen Fastighets AB TX 31 äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Proppen 6, belägen i Hammarby Sjöstad. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett 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. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

### Hållbarhetsrapport

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

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av LjungbergGruppen Holding (556669-3221) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	44 874	40 415	34 929	36 827	33 722
Driftnetto	33 752	29 776	25 752	26 794	24 598
Rörelseresultat	30 124	26 182	22 217	23 365	21 305
Årets resultat	4 987	231	2 622	8 783	13 214
Årets investeringar	2 847	3 644	4 848	4 645	12 461

Hyresintäkter uppgick till 44 876 tkr (40 415 tkr). Ökningen avser främst ökade hyror till följd av avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 11 122 tkr (10 639 tkr). Ökningen avser främst kostnader för el och fastighetsskatt. Delar av dessa kostnader vidaredebiteras enligt avtal till kund, varför resultateffekten bedöms bli begränsad.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	62 168 379
årets vinst	4 987 306
	<b>67 155 685</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 155 685
	<b>67 155 685</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	44 874	40 415
<b>Nettoomsättning</b>		<b>44 874</b>	<b>40 415</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-11 122	-10 639
<b>Driftnetto</b>		<b>33 752</b>	<b>29 776</b>
Avskrivningar	5	-2 998	-2 917
<b>Bruttoresultat</b>		<b>30 754</b>	<b>26 859</b>
Administrationskostnader	6, 7	-630	-677
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 124</b>	<b>26 182</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 177	-3 853
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 965</b>	<b>22 331</b>
Bokslutsdispositioner	9	-19 507	-21 564
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 458</b>	<b>767</b>
Skatt	10, 11	-1 471	-536
<b>Årets resultat</b>		<b>4 987</b>	<b>231</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	265 787	265 937
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>265 787</b>	<b>265 937</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 777	4 319
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 777</b>	<b>4 319</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>269 564</b>	<b>270 256</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar	14	39	119
Övriga fordringar	15	204	815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 794	5 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 037</b>	<b>5 949</b>

<i>Kassa och bank</i>		0	0
-----------------------	--	---	---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 037</b>	<b>5 949</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>273 601</b>	<b>276 205</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		62 168	61 937
Årets resultat		4 987	231
<b>Summa fritt eget kapital</b>	17	<b>67 155</b>	<b>62 168</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 255</b>	<b>62 268</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	4 736	3 541
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	24 756	23 875
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24 756</b>	<b>23 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		3 777	4 319
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 777</b>	<b>4 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		434	1 427
Skulder till koncernföretag	18, 19	160 815	171 555
Skatteskulder		912	172
Övriga skulder	20	2 036	1 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 880	7 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>173 077</b>	<b>182 202</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>273 601</b>	<b>276 205</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>61 937</b>	<b>62 037</b>
Årets resultat		231	231
<b>Summa totalresultat</b>		<b>231</b>	<b>231</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>62 168</b>	<b>62 268</b>
Årets resultat		4 987	4 987
<b>Summa totalresultat</b>		<b>4 987</b>	<b>4 987</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>67 155</b>	<b>67 255</b>

Antalet aktier uppgår till 1000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

6 458

766

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

22 505

24 482

Betald skatt

150

-99

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**29 113**

**25 149**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 912

51

Förändring av kortfristiga skulder

875

-540

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**31 900**

**24 660**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 847

-3 644

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 847**

**-3 644**

### Finansieringsverksamheten

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-29 053**

**-21 016**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Årsredovisningen avseende 2023 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 hänför sig till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror där även vidarefakturerings 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.

Ränteintäkter 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.

Intäkter för statligt elstöd redovisas i den period Skatteverket har fattat beslut om stödet.

#### 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 saldon 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 hänförliga 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 balansräkningen.

### **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 Hyresintäkter

Den redovisade årshyran för kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2023 till 41 268 tkr (41 643 tkr)

Lokaler, kontraktförfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	3 089	7
2-5 år	34 471	84
Över 5 år	3 708	9
<b>Totalt</b>	<b>41 268</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftkostnader	-3 958	-3 904
Förvaltningskostnader	-2 738	-2 383
Reparationer	-636	-482
Fastighetsskatt	-3 760	-3 760
Ej avdragsgill moms	-30	-111
	<b>-11 122</b>	<b>-10 639</b>

## Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 5,85 tkr (0 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 65 tkr (0 tkr).

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	65	100
	<b>65</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byggnader	-2 953	-2 876
Byggnadsinventarier	-45	-41
	<b>-2 998</b>	<b>-2 917</b>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning 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 under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

**Not 8 Finansiella intäkter och kostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Övriga ränteintäkter	18	2
	<b>18</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-4 176	-3 837
Övrigt	-1	-16
	<b>-4 177</b>	<b>-3 853</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Räntekostnader	-4 176	-3 837
	<b>-4 176</b>	<b>-3 837</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivningar byggnad	-270	-143
Avsättning till periodiseringsfond	-925	0
Koncernbidrag, lämnade	-23 115	-21 421
Koncernbidrag, erhållna	4 803	0
	<b>-19 507</b>	<b>-21 564</b>
<b>Obeskattade reserver/ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	3 541	3 398
Överavskrivning byggnad	270	143
<b>Utgående balans</b>	<b>3 811</b>	<b>3 541</b>
<b>Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond</b>		
Ingående balans	0	0
Återföring från periodiseringsfond	0	0
Avsättning till periodiseringsfond	925	0
<b>Utgående balans</b>	<b>925</b>	<b>0</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	-590	0
Aktuell skatt avseende tidigare år	0	-97
Uppskjuten skatt	-881	-439
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 471</b>	<b>-536</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	6 458	768
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 330	-158
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	3	-3
Effekt av korrigerings skatt tidigare år	0	-107
Räntenetto	-144	-421
Justering temporär skillnad fastigheter	0	153
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 471</b>	<b>-536</b>

**Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Belopp vid årets ingång	23 875	23 436
Förändring redovisad via resultaträkningen	881	430
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 756</b>	<b>23 866</b>

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	301 896	298 252
Investeringar	2 847	3 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 743</b>	<b>301 896</b>
Ingående avskrivningar	-35 959	-33 042
Årets avskrivningar	-2 998	-2 917
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 957</b>	<b>-35 959</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>265 786</b>	<b>265 937</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	848 000	847 000
Taxeringsvärden byggnader	248 000	248 000
Taxeringsvärden mark	128 000	128 000
	<b>376 000</b>	<b>376 000</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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	39	119
	<b>39</b>	<b>119</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	204	815
	<b>204</b>	<b>815</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 426	4 774
Upplupna intäkter	368	241
	<b>3 794</b>	<b>5 015</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b> Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	62 168 379
årets vinst	4 987 306
	<b>67 155 685</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	67 155 685
	<b>67 155 685</b>

**Not 18 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.

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	157 713	168 479
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>157 713</b>	<b>168 479</b>
<b>Kapitalbindning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>Andel %</b>
År 2024	157 713	100
<b>Totalt</b>	<b>157 713</b>	<b>100</b>

#### Not 19 Upplysningar om närstående

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungberg koncernen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp från koncernbolag	-682	-4 136
Räntekostnader till koncernbolag	-4 176	-3 837
Fordringar koncernbolag	3 777	4 319
Skulder koncernbolag	160 813	171 555

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

#### Not 20 Övriga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Mervärdesskatteskuld	2 036	1 389
	<b>2 036</b>	<b>1 389</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	8 397	7 269
Övrigt	483	390
	<b>8 880</b>	<b>7 659</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitutet</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskårets slut.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Återföring av Avskrivningar	2 998	2 918
Koncernbidrag netto	18 312	21 421
Förändring i avsättningar	1 195	143
	<b>22 505</b>	<b>24 482</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs  
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Mats Efraimsson

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

Deloitte AB

Josefine Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 - LjungbergGruppen Fastighets AB TX31

ID: 8aa1cb40-0d3d-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

## Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 15:40 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-10 08:49 BankID 197203075002, ANNA ULRIKA

DANIELSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-08 16:36 BankID 197108050308,

Ingeborg Annica Margareta Ånäs

Josefine Karlsson

josefine.karlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 13:19 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31.pdf	347.1 kB	edcb 1a25 4419 a152 7d24 c2ea d605 1ed3 05d6 5dcf 0ffb 63a7 1280 91f3 f6c7 4067

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	15:19	Skapat   Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20
2024-05-08	15:40	Signerat   Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.191.113.158
2024-05-08	16:36	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 90.129.214.108
2024-05-10	08:49	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25
2024-05-16	13:19	Signerat   Josefine Karlsson Genomfört med: BankID av Susanne Josefine J Karlsson, 199109075284. IP: 163.116.168.114

Verifikat utlärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bilagade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatörernas äktighet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bilagade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bilagad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i LjungbergGruppen Fastighets AB TX31  
organisationsnummer 556688-4283

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31s 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.

#### 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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 på 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget 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 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. Den 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 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, 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 digital 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."

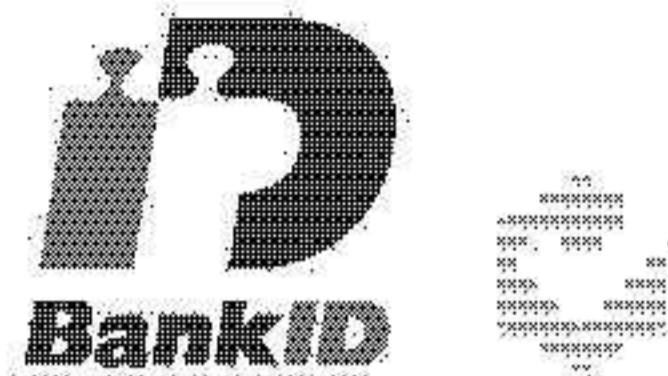
**Susanne Josefine J Karlsson**

Undertecknare

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-16 11:25:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>