

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB

556833-4535

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 12 juni 2023



Ulrika Danielsson

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB

556833-4535

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-18 |
| Signaturer | 19 |

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB har till uppgift att äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Kylhuset 28 i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades av Atrium Ljungberg Holding 10 AB (559281-7141) i april 2022. Bolaget har under året bytt namn till Atrium Ljungberg Slakthusområdet 2 AB och därefter till Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB. Bolaget har bytt redovisningsprinciper till RFR2 vilket påverkar klassificeringar samt jämförelsetal i årsredovisningen.

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 ständ 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 2022, 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 10 AB (559281-7141) 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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 90 432 | 88 166 | 82 645 |
| Driftnetto | 56 500 | 54 401 | 133 020 |
| Rörelseresultat | 48 759 | 16 152 | 97 118 |
| Årets resultat | 22 057 | -6 588 | -8 676 |
| Årets investeringar | 173 | 882 | 11 330 |

Redovisningsprinciperna för bolaget ändrades från K3 till RFR2 för räkenskapsåret 2022. Därav framgår inte samma klassificering eller specifikation i flerårsöversikten som tidigare år. Ändringen av redovisningsprinciper medför en annan avskrivningstakt på förvaltningsfastigheter vilket bidrar till ett bättre resultat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 174 305 |
| årets vinst | 22 057 098 |
| | 22 231 403 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 22 231 403 |
| | 22 231 403 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 90 432 | 88 166 |
| Nettoomsättning | | 90 432 | 88 166 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3, 4 | -33 931 | -38 461 |
| Driftnetto | | 56 500 | 49 705 |
| | | | |
| Avskrivningar | 5 | -5 975 | -33 514 |
| Bruttoresultat | | 50 526 | 16 191 |
| | | | |
| Administrationskostnader | 6, 7 | -1 767 | -39 |
| Rörelseresultat | | 48 759 | 16 152 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 141 | 40 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -8 660 | -3 908 |
| Resultat efter finansiella poster | 8 | 40 240 | 12 284 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -13 073 | 4 827 |
| Resultat före skatt | | 27 168 | 17 111 |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 10 | -5 111 | -23 699 |
| Årets resultat | | 22 057 | -6 588 |

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 522 624 | 518 291 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 468 | 972 |
| | | 523 092 | 519 263 |

Summa anläggningstillgångar **523 092** **519 263**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Hyses- och Kundfordringar | 13 | 42 342 | 8 575 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 082 | 60 427 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 4 760 | 5 011 |
| | | 48 184 | 74 013 |

Summa omsättningstillgångar **48 184** **74 013**

SUMMA TILLGÅNGAR **571 276** **593 276**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

174

6 762

Årets resultat

22 057

-6 588

22 231

174

Summa eget kapital

22 281

224

Obeskattade reserver

13 073

0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

3 819

2 335

Summa avsättningar

3 819

2 335

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 820

0

Skulder till koncernföretag

18, 19

506 879

560 573

Skatteskulder

1 221

1 655

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

22 183

28 489

Summa kortfristiga skulder

532 103

590 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21, 22

571 276

593 276

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 6 762 | 6 812 |
| Årets resultat | | -6 588 | -6 588 |
| Summa totalresultat | | -6 588 | -6 588 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 174 | 224 |
| Årets resultat | | 22 057 | 22 057 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 22 231 | 22 281 |

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

27 168

17 111

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

23

9 417

28 687

Betald skatt

-4 060

-21 226

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

32 525

24 572

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

25 829

-57 341

Förändring av kortfristiga skulder

-4 486

381

Kassaflöde från den löpande verksamheten

53 868

-32 388

Investeringsverksamheten

Om- och nybyggnad av fastigheter

-173

-882

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-173

-882

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar hos koncernbolag

0

3 500

Förändring av skulder hos koncernbolag

-53 695

29 770

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-53 695

33 270

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB (556833-4535), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka. Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 10 AB (559281-7141) som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

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.

Byte av redovisningsprincip

För aktuellt räkenskapsår har redovisningsprinciperna i bolaget bytt från K3 till RFR 2. I och med det bytet har bolaget frångått komponentavskrivning. Ny bedömning har gjorts på nyttjandeperiod av anläggningstillgångar, från 50 till 100 år för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier, vilket påverkar framtida avskrivningar enligt plan. Ny klassificering av anläggningstillgångar har också skett i samband med bytet av redovisningsprinciper. 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.

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.

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.

Tillfällig skattereduktion för inventarier

För skattskyldiga som har kalenderår som räkenskapsår gäller skattereduktion för inventarier som anskaffades under 2021 och som finns kvar till och med utgången av 2022. Skattereduktionen uppgår till 3,9 procent. Den kan nyttjas tidigast inkomståret 2022 och eventuell kvarvarande reduktion kan föras vidare och utnyttjas för inkomståret 2023. För bolaget betyder detta att föregående års uppskjutna skattefordran har nyttjats för att minska årets skatt, innebärande att en uppskjuten skattekostnad samt aktuell skatteintäkt har redovisats.

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

Kassaflödesanalyser 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. 2–12). 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 tecknade hyreskontrakt uppgår första kvartalet 2023 till 90 806 kkr. Tidigare har noten inte specificerats på detta sätt varför jämförelsetal från föregående år inte finns.

| Lokaler, kontraktförfallostruktur | Hyra, kkr | Andel, % |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Inom 1 år | 6 954 | 8 |
| 2-5 år | 83 778 | 92 |
| över 5 år | 74 | 0 |
| | 90 806 | 100 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader | -21 886 | -24 958 |
| Förvaltningskostnader | -4 763 | 0 |
| Reparationer | -1 403 | -4 687 |
| Fastighetsskatt | 324 | -4 120 |
| Tomträttsavgäld | -4 647 | 0 |
| Ej avdragsgill moms | -1 260 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | -297 | -4 696 |
| | -33 932 | -38 461 |

Not 4 Leasing- och tomträttsavtal

Tecknade tomträttsavtal har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets kostnad för tomträttsavgälder till 4 648 kkr (4 648 kkr). Aktuellt tomträttsavtal gäller till och med år 2026 och återstående kostnader under löptiden uppgår till 18 590 kkr (23 238 kkr).

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 1 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 3 kkr (0 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 25 kkr (0 kkr).

| Förfallostruktur, tomträttsavgäld | Hyra, kkr | Andel, % |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Inom 1 år | 4 648 | 25 |
| 2-5 år | 13 942 | 75 |
| | 18 590 | 100 |

| Förfallostruktur, leasingavtal | Hyra, kkr | Andel, % |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Inom 1 år | 25 | 100 |
| | 25 | 100 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 5 395 | 33 286 |
| Byggnadsinventarier | 76 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 504 | 227 |
| | 5 975 | 33 513 |

Not 6 Arvode till revisorer

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

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår utgår till PWC (Öhrligs PricewaterhouseCoopers AB) och redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB. Föregående år utgick revisionsarvode till EY.

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| EY | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | -39 |
| | 0 | -39 |

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Finansiella intäkter | | |
| Ränteintäkter koncern | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 141 | 40 |
| | 141 | 40 |
| Finansiella kostnader | | |
| Räntekostnader koncern | -7 585 | -3 330 |
| Övriga räntekostnader | -1 075 | -578 |
| | -8 660 | -3 908 |
| Varav från finansiella poster värderade til upplupet anskaffningsvärde: | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -7 585 | -3 330 |
| | -7 585 | -3 330 |

Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bokslutsdispositioner | | |
| Överavskrivningar byggnad | -7 273 | 0 |
| Återföring från periodiseringsfond | 0 | 1 327 |
| Avsättning till periodiseringsfond | -5 800 | 0 |
| Koncernbidrag, erhållna | 0 | 3 500 |
| | -13 073 | 4 827 |
| Obeskattade reserver/ackumulerade överavskrivningar | | |
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Överavskrivning byggnad | 7 273 | 0 |
| Utgående balans | 7 273 | 0 |
| Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond | | |
| Ingående balans | 0 | 1 327 |
| Återföring från periodiseringsfond | 0 | -1 327 |
| Avsättning till periodiseringsfond | 5 800 | 0 |
| Utgående balans | 5 800 | 0 |

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skatt | -3 626 | -23 605 |
| Uppskjuten skatt | -1 484 | -94 |
| Skatt på årets resultat | -5 110 | -23 699 |
| | | |
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt | 27 168 | 17 111 |
| | | |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%) | 5 597 | 3 525 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -22 | 122 |
| Schablonränta på periodiseringsfonder | 0 | 1 |
| Effekt av korrigering skatt tidigare år | -464 | 20 051 |
| Redovisad skattekostnad | 5 111 | 23 699 |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 710 941 | 697 955 |
| Investeringar | 173 | 882 |
| Omklassificeringar under året | -2 331 | 6 203 |
| Pågående projekt byggnad | 17 863 | 5 901 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 726 646 | 710 941 |
| Ingående avskrivningar | -198 551 | -165 265 |
| Årets avskrivningar | -5 471 | -33 286 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -204 022 | -198 551 |
| Utgående redovisat värde | 522 624 | 512 390 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Verkligt värde | 1 558 000 | 1 494 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 345 000 | 334 000 |
| Taxeringsvärden mark | 126 000 | 113 000 |
| | 471 000 | 447 000 |

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 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 697 | 1 697 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 697 | 1 697 |
| Ingående avskrivningar | -724 | -497 |
| Årets avskrivningar | -505 | -227 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 229 | -724 |
| Utgående redovisat värde | 468 | 973 |

Not 13 Hyres- och kundfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Hyres- och kundfordringar | 42 342 | 8 575 |
| | 42 342 | 8 575 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Övriga poster | 51 | 60 427 |
| Mervärdesskattefordringar | 409 | 0 |
| Skattekonto | 622 | 0 |
| | 1 082 | 60 427 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 333 | 5 011 |
| Hyresrabatter, förutbetalda | 3 839 | 0 |
| Upplupna intäkter | 589 | 0 |
| | 4 761 | 5 011 |

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------|
| balanserad vinst | 174 305 |
| årets vinst | 22 057 098 |
| | <hr/> |
| | 22 231 403 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 22 231 403 |
| | <hr/> |
| | 22 231 403 |

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

2021-12-31

| | | |
|-------------------------|--------|--------|
| Belopp vid årets ingång | -2 335 | -2 335 |
| Årets avsättningar | -1 484 | 0 |
| | <hr/> | |
| Belopp vid årets utgång | -3 819 | -2 335 |

Not 18 Upplysningar om närstående

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

2022-12-31

2021-12-31

| | | |
|----------------------------------|----------|----------|
| Försäljning till koncernbolag | 0 | 25 405 |
| Inköp från koncernbolag | -6 667 | -2 263 |
| Räntekostnader till koncernbolag | -7 585 | -3 330 |
| Skulder koncernbolag | -506 879 | -560 573 |
| | <hr/> | |
| | -521 131 | -540 761 |

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.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kapitalstruktur | | |
| Skulder till koncernbolag | 506 879 | 560 573 |
| | 506 879 | 560 573 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| Kapitalbindning (tkr) | |
| År 2023 | 499 962 |
| | 499 962 |

| | |
|----------------------------------|--------|
| Kapitalbindning (andel %) | % |
| År 2023 | 100,00 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 18 536 | 28 489 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 646 | 0 |
| | 22 182 | 28 489 |

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Eventalförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|---------------|
| Avskrivningar | 5 975 | 33 514 |
| Förändring i avsättning till periodiseringsfond | 5 800 | -1 327 |
| Erhållna koncernbidrag | 0 | -3 500 |
| Överavskrivningar | 7 273 | 0 |
| Omklassificeringar pga ändrad redovisningsprincip | -7 299 | 0 |
| Omklassificeringar under året | -2 331 | 0 |
| | 9 418 | 28 687 |

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Anders Hildebrand

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - AL Slakthuset 2 AB

ID: 125ecf60-0132-11ee-a5db-c7c1f92cb44f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

Underskrifter

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 12:46 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:07 BankID 197203075002, ULRIKA

DANIELSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 12:55 BankID 197108050308,

Ingeborg Annica Margareta Ånäs

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

Ann-Christine Hägglund

ann-christine.haggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 13:10 BankID ANN-CHRISTIN

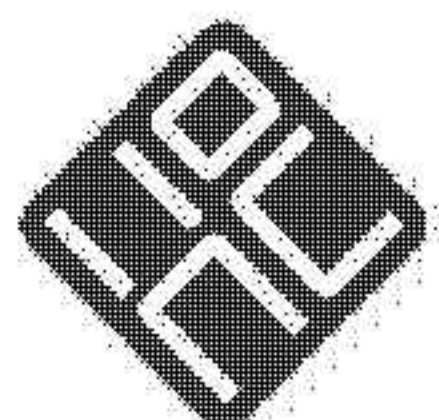
HÄGGLUND

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|----------|--|
| Årsredovisning 2022 Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB 556833-4535.pdf | 164,1 kB | a85f 6563 8c2e 417f 12d6 3085 c78c ebce 18aa 5034 144e a087 da60 802e 5303 017b |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2023-06-02 | 12:45 | Skapat Isabel Lengström, Atrium Ljungberg Ekonomi , IP: 213.67.236.178 |
| 2023-06-02 | 12:46 | Signerat Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 95.193.34.209 |
| 2023-06-02 | 12:55 | Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181 |
| 2023-06-02 | 14:07 | Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.185.46.118 |
| 2023-06-05 | 13:10 | Signerat Ann-Christine Hägglund, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND, IP: 84.17.219.58 |



Verifikat utfärdat 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 bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet. (För åtkomst till filerna, använd en PDI-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: L17

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB, org.nr 556833-4535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Slakthuset 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB.

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 Slakthuset 2 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 mars 2022 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 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-05 11:10:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post