

Årsredovisning
för
LOCORUM Fastigheter AB
559105-9117

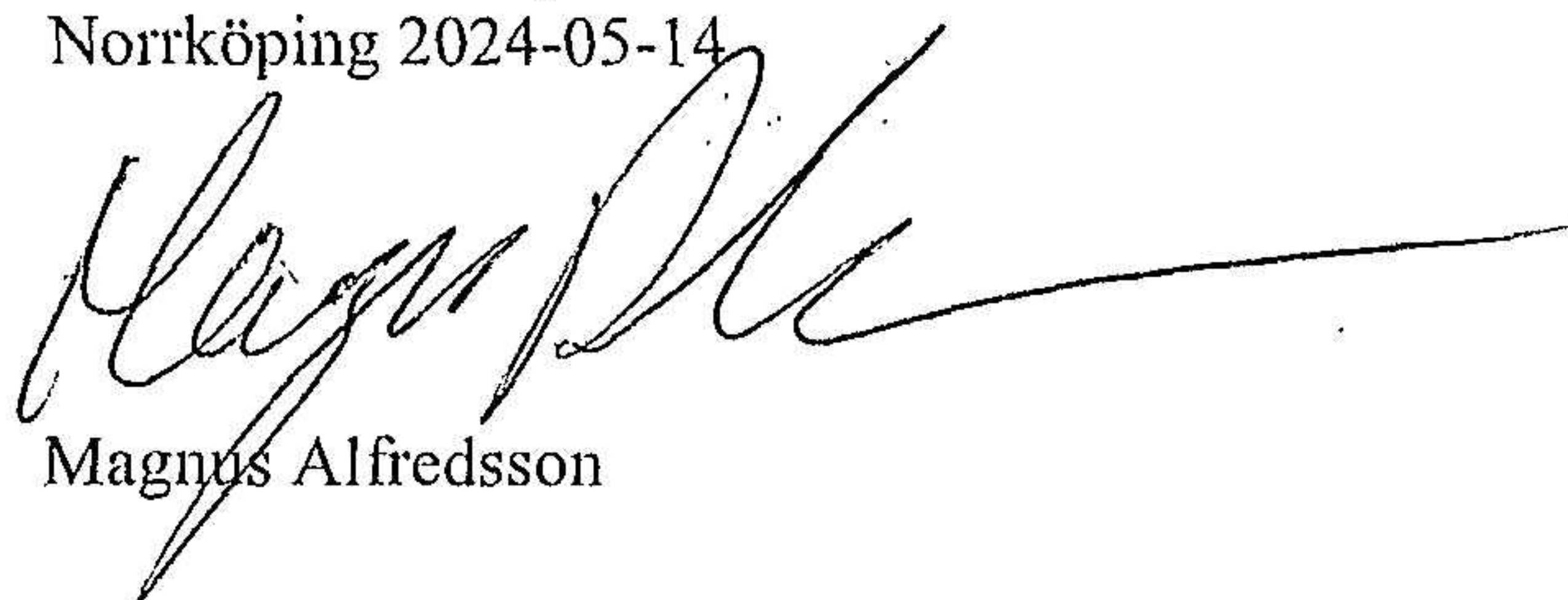
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LOCORUM Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 2024-05-14



Magnus Alfredsson

Årsredovisning

för

LOCORUM Fastigheter AB

559105-9117

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för LOCORUM Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina, inflationen och bränslepriset har lett till ökade kostnader i bolaget. Höjda räntor under året har även påverkat bolaget i form av högre kostnader vid finansiering av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 402	2 795	2000	2471
Resultat efter finansiella poster	1 010	1 350	444	962
Soliditet (%)	3,9	3,1	2,4	1,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	653 373	276 953	980 326
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		276 953	-276 953	0
Årets resultat			204 598	204 598
Belopp vid årets utgång	50 000	930 326	204 598	1 184 924

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	930 326
årets vinst	204 598
	1 134 924
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 134 924
	1 134 924

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

Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-12-01 -2022-01-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	2 402 454	2 794 747
Övriga rörelseintäkter	88 901	0
	2 491 355	2 794 747
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-608 447	-561 032
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-527 953	-514 626
	-1 136 400	-1 075 658
Rörelseresultat	1 354 954	1 719 089
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	277 374	15 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	-621 886	-383 991
	-344 512	-368 768
Resultat efter finansiella poster	1 010 442	1 350 321
Bokslutsdispositioner	-750 000	-1 000 000
Resultat före skatt	260 442	350 321
Skatt på årets resultat	-55 844	-73 368
Årets resultat	204 598	276 953

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

10 481 701

10 876 412

10 481 701

10 876 412

Summa anläggningstillgångar

10 481 701

10 876 412

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

765 654

Fordringar hos koncernföretag

20 707 522

20 688 772

Övriga fordringar

135 554

2 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 485

25 212

20 923 561

21 481 786

Kassa och bank

1 564 168

1 683 399

Summa omsättningstillgångar

22 487 729

23 165 185

SUMMA TILLGÅNGAR

32 969 430

34 041 597

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		930 326	653 372
Årets resultat		204 598	276 953
		1 134 924	930 326
Summa eget kapital		1 184 924	980 326
Obeskattade reserver		110 000	110 000
Långfristiga skulder			
	3, 4		
Skulder till kreditinstitut		10 920 000	11 700 000
Skulder till koncernföretag		19 427 315	19 792 315
Summa långfristiga skulder		30 347 315	31 492 315
Kortfristiga skulder			
	4		
Skulder till kreditinstitut		780 000	780 000
Leverantörsskulder		40 311	54 285
Aktuella skatteskulder		184 547	252 899
Övriga skulder		159 330	258 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 004	112 983
Summa kortfristiga skulder		1 327 192	1 458 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 969 430	34 041 597

2024051713176

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

2% - 5% /år

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Ränteswappar

Avtal om swappar ingås i syfte att minimera ränterisker. Ingen säkringsredovisning tillämpas och intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas under räntekostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 971 535	12 971 535
Inköp	133 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 104 777	12 971 535
Ingående avskrivningar	-2 095 123	-1 580 497
Årets avskrivningar	-527 953	-514 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 623 076	-2 095 123
Utgående redovisat värde	10 481 701	10 876 412

Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år	26 447 315	27 372 315
	26 447 315	27 372 315

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 700 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 920 000	11 700 000
	10 920 000	11 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	780 000	780 000
	780 000	780 000

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Pajama Förvaltning AB, org.nr 559188-8374, säte i Norrköping, där koncernredovisning upprättas.

Not 6 Eventualförpliktelser

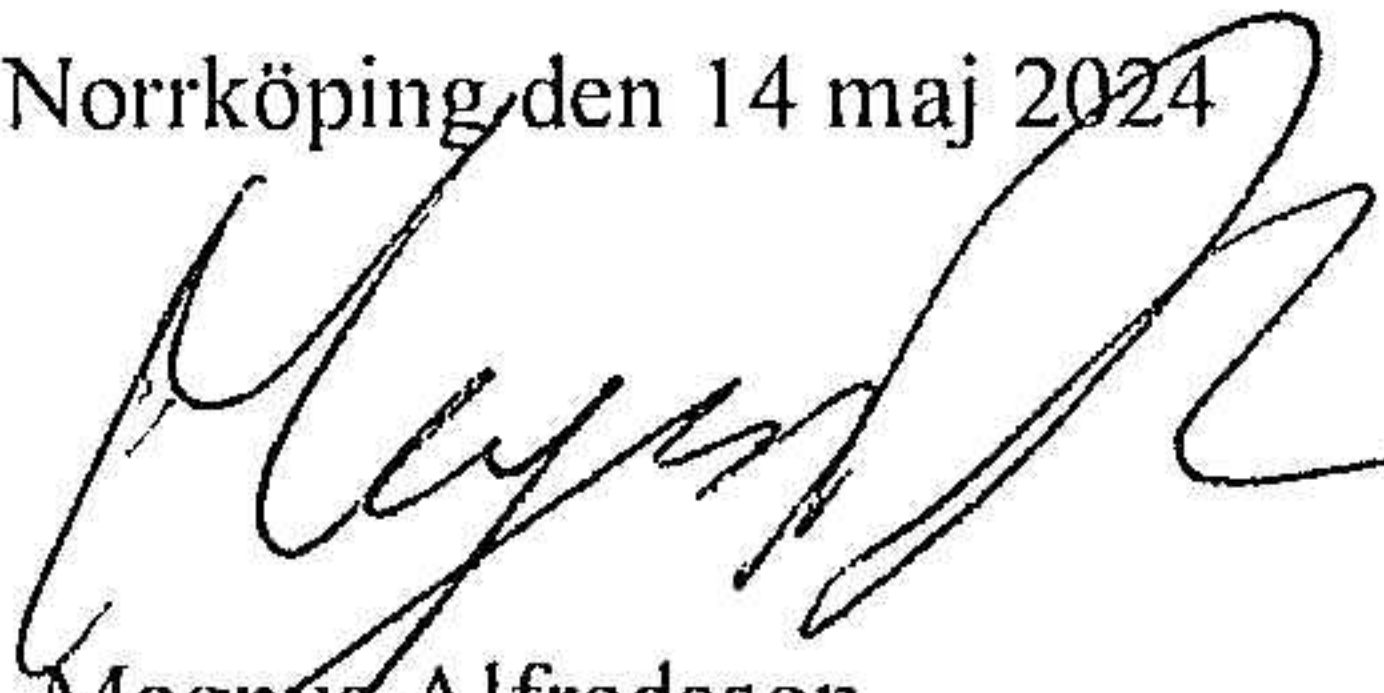
	2023-12-31	2022-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	12 329 260	13 151 208
	12 329 260	13 151 208

2024051713179

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	15 600 000
	15 600 000	15 600 000

Norrköping den 14 maj 2024

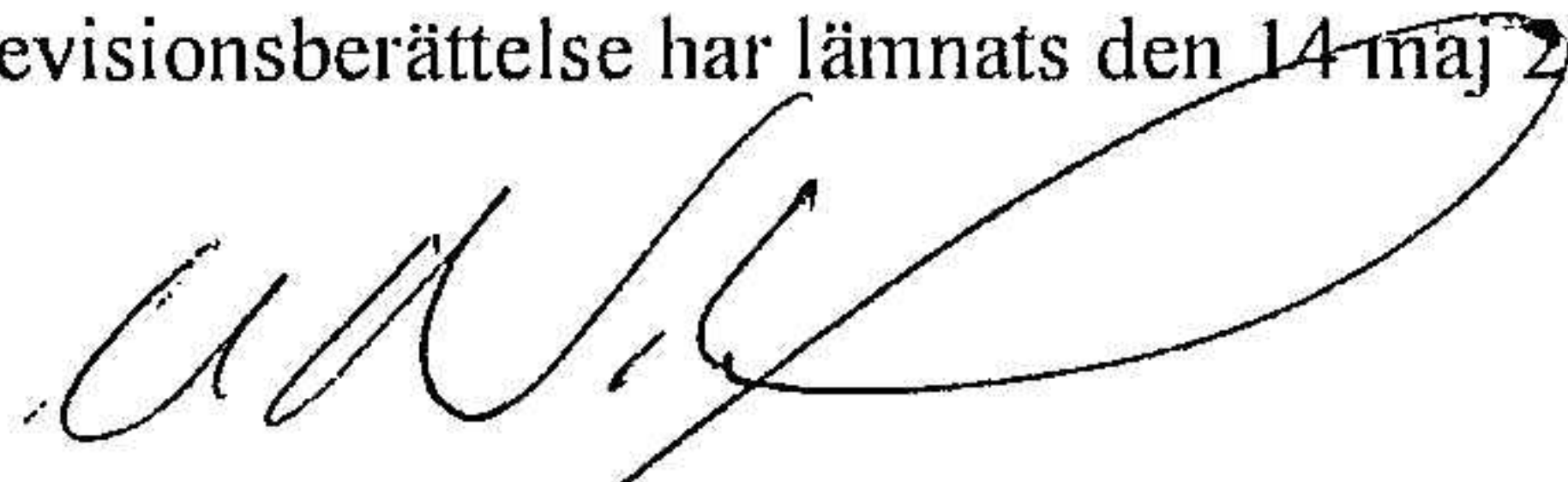


Magnus Alfredsson
Ordförande



Erik Alfredsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LOCORUM Fastigheter AB

Org.nr. 559105 - 9117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LOCORUM Fastigheter AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till LOCORUM Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LOCORUM Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till LOCORUM Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 14 maj 2024,

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: