

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Life City AB

559065-7713

Räkenskapsåret

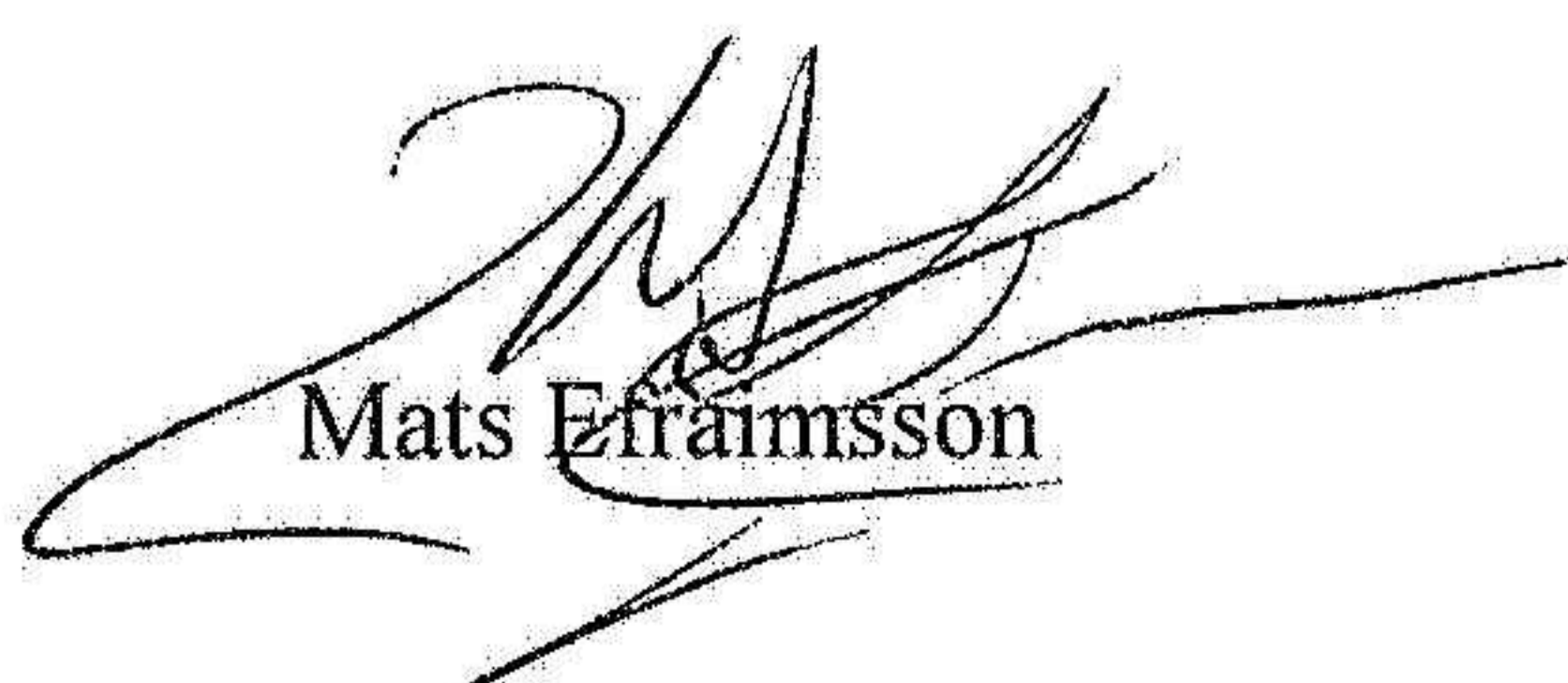
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Life City AB 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 Efrämsson

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Life City AB

559065-7713

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Life City AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Hållbarhetsrapport

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

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	128 607	90 981	30 732	15	0
Driftnetto	97 267	60 792	22 174	-3 398	-4 683
Rörelseresultat	81 802	46 071	20 989	-3 467	-4 739
Årets resultat	25 094	25 086	9 740	19 712	12 773
Årets investeringar	30 322	159 291	358 036	362 694	6 838

Hysesintäkter uppgick till 124 663 tkr (87 629 tkr) och fastighetskostnader uppgick till 31 340 tkr (30 189 tkr). Ökningen av omställningen beror på att vi har ett helårsresultat från de som flyttade in 2022 samt att vi har nu en nästan full beläggning med sista inflytten 2023.

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, inflation som inte vill släppa taget, delvis fortsatta 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 med stigande kreditmarginaler som följd. Tillsammans med högre marknadsräntor är således 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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 237 211
årets vinst	25 093 784
	99 330 995
disponeras så att	
i ny räkning överföres	99 330 995
	99 330 995

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	2	124 663	87 629
Övriga rörelseintäkter		3 944	3 352
Nettoomsättning		128 607	90 981
Fastighetskostnader	3, 4	-31 340	-30 189
Driftnetto		97 267	60 792
Avskrivningar	5	-13 661	-13 189
Bruttoresultat		83 606	47 603
Administrationskostnader	6, 7	-1 804	-1 532
Rörelseresultat		81 802	46 071
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 026	-32 881
		-35 001	-32 854
Resultat efter finansiella poster		46 801	13 217
Bokslutsdispositioner	9	-17 039	16 545
Resultat före skatt		29 762	29 762
Skatt på årets resultat	10, 11	-4 668	-4 676
Årets resultat		25 094	25 086

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 559 815	1 540 976
Maskiner och inventarier	13	9 570	11 749
Summa materiella anläggningstillgångar		1 569 385	1 552 725

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		5 586	5 286
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 586	5 286

Summa anläggningstillgångar		1 574 971	1 558 011
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar	14	1 450	276
Övriga fordringar	15	212	2 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	28 460	14 081
		30 122	16 621

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

Summa omsättningstillgångar		30 122	16 621
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 605 093	1 574 632
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 237	49 152
Årets resultat		25 094	25 086
Summa fritt eget kapital	17	99 331	74 238
Summa eget kapital		99 381	74 288
Obeskattade reserver	9	193 832	123 173
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	9 504	4 679
Summa avsättningar		9 504	4 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		5 586	5 286
Summa långfristiga skulder		5 586	5 286
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 399	5 178
Skulder till koncernföretag	18, 19	1 240 029	1 329 360
Skatteskulder		1 257	2 466
Övriga skulder	20	7 127	688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	46 978	29 514
Summa kortfristiga skulder		1 296 790	1 367 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	1 605 093	1 574 632

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	49 152	49 202
Årets resultat		25 086	25 086
Summa totalresultat		25 086	25 086
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	74 237	74 287
Årets resultat		25 094	25 094
Summa totalresultat		25 094	25 094
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	99 331	99 381

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

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

29 762

29 762

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

30 700

-3 357

Betald skatt

-1 052

6 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

59 410

32 570

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 501

37 396

Förändring av kortfristiga skulder

20 123

-9 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten

66 032

60 108

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-30 321

-159 291

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-30 321

-159 291

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar hos koncernbolag

53 620

73 484

Förändring av skulder hos koncernbolag

-89 331

25 699

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-35 711

99 183

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning i juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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 kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2024 till 138 000 tkr (138 694 tkr)

	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	4 271	3
2-5 år	26 722	19
Över 5 år	107 007	78
	138 000	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-9 872	-10 641
Förvaltningskostnader	-6 473	-4 867
Reparationer	-615	-301
Fastighetsskatt	-14 380	-14 380
	-31 340	-30 189

Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser till största delen hyreskontrakt för lokalhyror. En mindre del avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften. Dessa har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 35 tkr (1 849 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 169 tkr (3 988 tkr)

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel %
1 år	-109	64
2-5 år	-60	36
Över 5 år	0	0
	-169	100

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-7 463	-7 168
Byggnadsinventarier	-3 518	-3 539
Markanläggningar	-394	-405
Maskiner och Inventarier	-2 287	-2 077
	-13 662	-13 189

Not 6 Arvode till revisorer

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	2023	2022
Finansiella intäkter		
Övriga ränteintäkter	25	27
	25	27
Finansiella kostnader		
Räntekostnader koncern	-34 981	-32 700
Övrigt	-45	-180
	-35 026	-32 880
Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader	-34 981	-32 700
	-34 981	-32 700

Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2023	2022
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	-70 659	-56 939
Erhållet koncernbidrag	53 620	73 484
	-17 039	16 545
Obeskattade reserver/Akkumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	123 173	66 234
Överavskrivning byggnad	70 659	56 939
	193 832	123 173

Not 10 Skatt

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-4 825	-15 444
Förändring uppskjuten skatt	157	10 768
Skatt på årets resultat	-4 668	-4 676
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	29 762	29 762
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-6 131	-6 131
Räntenetto	1 312	1 457
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-6	-2
Justering avseende tidigare år	157	0
Redovisad skattekostnad	-4 668	-4 676

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	4 679	0
Årets avsättningar	4 825	4 679
Belopp vid årets utgång	9 504	4 679

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 496	1 398 607
Investering	30 214	153 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 582 710	1 552 496
Ingående avskrivningar	-11 520	-408
Årets avskrivningar	-11 374	-11 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 894	-11 520
Utgående redovisat värde	1 559 816	1 540 976
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	3 312 000	3 267 000
Taxeringsvärden byggnader	1 051 000	1 051 000
Taxeringsvärden mark	387 000	387 000
	1 438 000	1 438 000

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 13 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 152	8 751
Investering	108	5 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 260	14 153
Ingående avskrivningar	-2 403	-327
Årets avskrivningar	-2 287	-2 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 690	-2 404
Utgående redovisat värde	9 570	11 749

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	1 450	276
	1 450	276

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	212	2 264
	212	2 264

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	25 917	13 181
Förutbetalda kostnader	873	327
Upplupna hyresintäkter	1 670	573
	28 460	14 081

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	74 237 211
årets vinst	25 093 784
	99 330 995
disponeras så att	
i ny räkning överföres	99 330 995
	99 330 995

Not 18 Upplysningar av närstående

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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till koncernbolag	3 601	490
Inköp från koncernbolag	-18 980	-32 170
Räntekostnader från koncernbolag	-34 981	-32 700
Fordringar koncernbolag	5 586	5 286
Skulder koncernbolag	1 240 029	1 329 360
	1 195 255	1 270 266

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 19 Finansiella instrument

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

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

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

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

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

Kapitalstruktur	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernbolag	1 228 164	1 316 699
Räntebärande skulder	1 228 164	1 316 699

Kapitalbindning	2022-12-31	Andel %
År 2024	1 228 164	100
Totalt	1 228 164	100

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatteskuld	7 127	688
	<u>7 127</u>	<u>688</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	46 398	28 819
Övrigt	581	697
	<u>46 979</u>	<u>29 516</u>

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar den ekonomiska ställningen har inträffat efter balansdagen.

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	13 661	13 189
Koncernbidrag, netto	-53 620	-73 484
Förändring i avsättningar	70 659	56 939
	30 700	-3 356

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs
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 - AL Life City AB

ID: 2f501bc0-0d3d-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 15:39 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-10 12:00 BankID 197203075002, ANNA ULRIKA

DANIELSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-08 16:35 BankID 197108050308,

Ingeborg Annica Margareta Ånäs

Josefine Karlsson

joskarlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 13:23 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - AL Life City AB.pdf	345.2 kB	0453 ad7f 8489 2374 dbde dc80 bd8e 7168 efe7 e8ba 219d 8600 efe7 7212 6c8a e77c

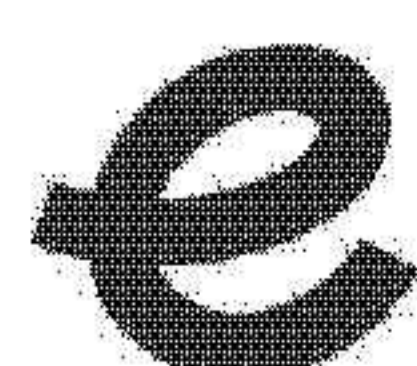
Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	15:17	Skapat Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20
2024-05-08	15:39	Signerat Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.191.113.158
2024-05-08	16:35	Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 90.129.214.108
2024-05-10	12:00	Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25
2024-05-16	13:23	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 äkthet 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 Atrium Ljungberg Life City AB
organisationsnummer 559065-7713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Life City AB för räkenskapsåret 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 Atrium Ljungberg Life City ABs 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Life City AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg Life City AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisionsmed 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 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 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."

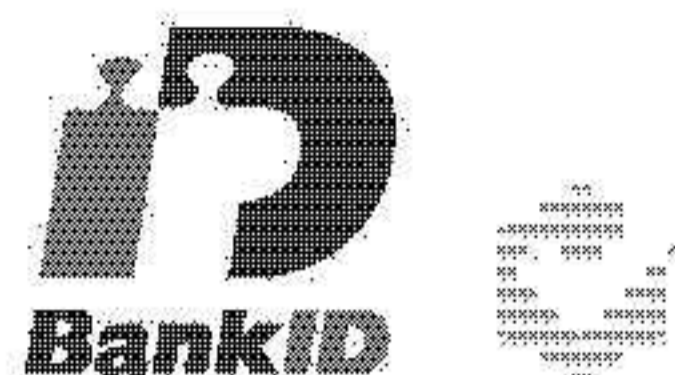
Susanne Josefine J Karlsson

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>