

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Kista NOD AB

556745-5182

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Kista NOD AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Kista NOD AB

556745-5182

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-20
Underskrifter	20

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Kista NOD 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 har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Atrium Ljungberg Kista NOD AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Borgarnäs 1, Kista. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Stockholm. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

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

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 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 LjungbergGruppen Holding AB (556669-3221) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	71 128	69 200	72 037	73 885	72 209
Driftnetto	50 886	51 665	54 297	54 426	53 871
Rörelseresultat	42 885	43 651	46 428	46 274	45 803
Årets resultat	5 820	12 573	13 806	8 098	8 526
Årets investeringar	2 389	548	9 386	4 526	1 749

Hysesintäkter uppgick till 71,1 Mkr (69,2). Ökningen avser främst ökade hyror till följd av avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 20,3 Mkr (17,5). Ökningen avser främst kostnader för el och fastighetsskatt. Delar av dessa kostnader vidaredebiteras enligt avtal till kund, varför resultateffekten bedöms bli begränsad.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 853 219
årets vinst	5 820 069
	77 673 288
disponeras så att	
i ny räkning överföres	77 673 288
	77 673 288

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
Hysesintäker	2	71 128	69 200
Nettoomsättning		71 128	69 200
Fastighetskostnader	3	-20 262	-17 535
Driftnetto		50 866	51 665
Avskrivningar	4	-6 795	-6 762
Bruttoresultat		44 071	44 903
Administrationskostnader	5, 6, 7	-1 186	-1 251
Rörelseresultat		42 885	43 652
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 936	-9 062
Resultat efter finansiella poster		33 951	34 591
Bokslutsdispositioner	9	-25 288	-19 375
Resultat före skatt		8 663	15 216
Skatt	10, 11, 12	-2 843	-2 643
Årets resultat		5 820	12 573

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	618 515	623 453
Maskiner och inventarier	14	722	189
Summa materiella anläggningstillgångar		619 236	623 642

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		805	809
Summa finansiella anläggningstillgångar		805	809

Summa anläggningstillgångar		620 042	624 450
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar	15	3 132	224
Övriga fordringar	16	3 007	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 843	3 494
Summa kortfristiga fordringar		9 982	3 752

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

Summa omsättningstillgångar		9 982	3 752
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		630 023	628 202
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31
Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100	100
		100	100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		71 853	59 281
Årets resultat		5 820	12 573
Summa fritt eget kapital	18	77 673	71 853

Summa eget kapital		77 773	71 953
---------------------------	--	---------------	---------------

Obeskattade reserver	9	126 329	127 240
-----------------------------	---	---------	---------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	10, 11	19 940	17 751
Summa avsättningar		19 940	17 751

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder		805	809
Summa långfristiga skulder		805	809

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 152	2 551
Skulder till koncernföretag	19, 20	391 583	389 352
Skatteskulder		704	1 863
Övriga skulder	21	2 427	3 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 310	13 114
Summa kortfristiga skulder		405 176	410 449

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23, 24	630 023	628 202
---------------------------------------	--------	----------------	----------------

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget Kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	100	0	59 281	59 381
Årets resultat			12 573	12 573
Summa totalresultat			12 573	12 573
Utgående balans 2021-12-31	100	0	71 854	71 954
Årets resultat			5 820	5 820
Summa totalresultat			5 820	5 820
Utgående balans 2022-12-31	100	0	77 674	77 774

Antalet aktier uppgår till 1 000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

8 663

15 216

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

25

32 083

26 137

Betald skatt

-1 813

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

38 933

41 353

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 231

1 602

Förändring av kortfristiga skulder

-6 344

528

Kassaflöde från den löpande verksamheten

26 358

43 483

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 390

-680

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 390

-680

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar koncernföretag

342

0

Förändring av skulder hos koncernföretag

-24 310

-42 803

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-23 968

-42 803

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Atrium Ljungberg Kista NOD AB (556745-5182), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka. Bolaget ägs till 100% av LjungbergGruppen Holding AB (556669-3221) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 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.

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.

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 hänför sig 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 kostnadsförts 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

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

Leasingavtal

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

Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2023 till 61 089 kkr (67 138 kkr).

Lokaler, kontraktsfallostruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	159	0
2-5 år	58 787	96
Över 5 år	2 143	4
	61 089	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader	-9 493	-8 560
Förvaltningskostnader	-6 108	-4 463
Reparationer	-557	-750
Tomträttsavgäld	-4 104	-3 762
Totalt	-20 262	-17 535

Not 4 Avskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-5 281	-5 270
Byggnadsinventarier	-1 381	-1 382
Markanläggningar	-35	-35
Maskiner och inventarier	-98	-75
Totalt	-6 795	-6 762

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 6 Leasing och tomträttsavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder till 4 104 tkr (3 762 tkr). Aktuellt tomträttsavtal gäller till och med år 2071.

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 613 kkr (256 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 132 kkr (100 kkr).

Förfallostruktur	Hyra, kkr	Andel %
Inom 1 år	213	35
2-5 år	400	65
Totalt	613	100

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under 2022, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Finansiella intäkter		
Övrigt	2	2
Totalt	2	2
Finansiella kostnader		
Räntekostnader koncern	-8 911	-9 062
Övrigt	-25	0
Totalt	-8 936	-9 062
Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter	0	2
Räntekostnader	-8 911	-9 063
Totalt	-8 911	-9 061

Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	911	963
Lämnade koncernbidrag	-26 541	-20 338
Erhållna koncernbidrag	342	0
Totalt	-25 288	-19 375
Obeskattade reserver/ Ackumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	127 240	128 203
Överavskrivning byggnad	-911	-963
Utgående balans	126 329	127 240

Not 10 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående balans	17 801	15 108
Årets förändring	2 139	2 693
Utgående balans	19 940	17 801
Uppskjuten skattefordran		
Ingående balans	49	0
Årets förändring	-49	49
Utgående balans	0	49
Förändring uppskjuten skatteskuld	2 139	-2 693
Förändring uppskjuten skattefordran	49	49
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2 189	-2 644

Not 11 Avsättning för uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående balans	17 751	15 108
Förändring redovisad via resultaträkningen	2 189	2 643
Utgående balans	19 940	17 751

Not 12 Skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-49	0
Aktuell skatt avseende tidigare år	-605	0
Förändring av uppskjuten skatt	-2 189	-2 643
Redovisad skattekostnad	-2 843	-2 643
Resultat före skatt	8 663	15 216
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 785	-3 134
- räntenetto	-398	-493
- övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-6	0
Justering avseende tidigare år	-655	984
Redovisad skattekostnad	-2 843	-2 643

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	669 565	669 017
Investeringar	1 759	548
Utgående anskaffningsvärden	671 324	669 565
Ingående avskrivningar	-46 112	-39 424
Årets avskrivningar	-6 697	-6 688
Utgående avskrivningar	-52 809	-46 112
Totalt utgående planenligt restvärde	618 515	623 453
Verkligt värde förvaltningsfastighet	947 000	986 000
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	0	0
	0	0

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 ortsprismetoden. 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 14 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 232	2 100
Investeringar	631	132
Utgående anskaffningsvärden	2 863	2 232
Ingående avskrivningar	-2 044	-1 969
Årets avskrivningar	-97	-75
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 141	-2 044
Utgående redovisat planenligt restvärde	722	188

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	3 132	224
Utgående balans	3 132	224

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	3 007	34
Utgående balans	3 007	34

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 535	1 791
Förutbetalda kostnader	1 415	1 222
Upplupna hyresintäkter	893	481
Utgående balans	3 843	3 494

Not 18 Förslag till vinstdisposition angiven i svenska kronor

	2022-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		
balanserad vinst	71 853 219	
årets vinst	5 820 069	
	77 673 288	
disponeras så att i ny räkning överföres	77 673 288	
	77 673 288	

Not 19 Upplysningar om närstående

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp från koncernbolag	5 254	5 436
Försäljning till koncernbolag	-8	0
Fordringar koncernbolag	805	809
Skulder koncernbolag	391 583	389 352
Räntekostnader koncernbolag	-8 911	-9 062

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 20 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	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernbolag	391 583	383 916
Räntebärande skulder	391 583	383 916
Kapitalbindning	2022-12-31	Andel, %
År 2023	391 583	100
Totalt	391 583	100

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatteskuld	2 427	3 112
Övriga skulder	0	456
Utgående balans	2 427	3 568

Not 22 Upplupna kostnader och förubetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	8 496	12 703
Övrigt	814	412
Utgående balans	9 310	13 115

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	0

Not 24 Händelser efter balansdagen

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

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	6 795	6 762
Koncernbidrag, netto	26 199	20 338
Överavskrivningar	-911	-963
	32 083	26 137

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs
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 Kista NOD AB

ID: 9cc24d20-011d-11ec-88bb-d5f23f30570f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

Underskrifter

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 10:18 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 11:53 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 10:54 BankID 197203075002,

ULRIKA DANIELSSON

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

Ann-Christine Hägglund

ann-christine.haggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 16:43 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 Atrium Ljungberg Kista NOD AB 556745-5182.pdf	161,9 kB	b9df 1869 a5a5 5f40 3c19 8388 131f 484e 95b6 d455 eafb dabe 146b fe7a cd9a 3390

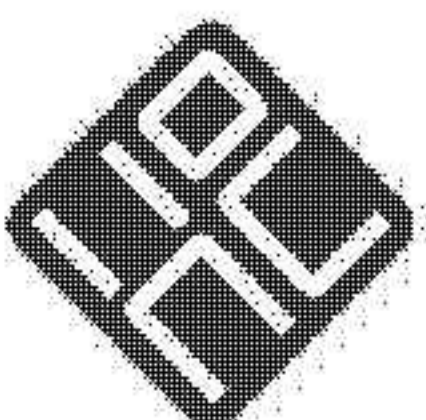
Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	10:17	Skapat Isabel Lengström, Atrium Ljungberg Ekonomi , IP: 213.67.236.178
2023-06-02	10:18	Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 94.234.112.181
2023-06-02	10:54	Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 83.140.33.20
2023-06-02	11:53	Signerat Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135. IP: 95.193.34.209
2023-06-05	16:43	Signerat Ann-Christine Hägglund, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND. IP: 84.17.219.58

Verifikat utfärdat av Egreement 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 Kista NOD AB, org.nr 556745-5182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Kista NOD 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 Kista NOD ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Atrium Ljungberg Kista NOD 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 Kista NOD AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Kista NOD 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 Kista NOD 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 underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-05 14:43:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post