

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Lilium

556852-9753

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Lilium intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 februari 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall 28.2.2025


Peter Gotthardsson

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Lilium
556852-9753

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Lilium avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 började sin verksamhet under våren 2011. Bolaget äger sammanlagt 21 dotterbolag som framgår av not 16.

Bolaget ägs till 90,5 % av Family Holding i Alvik AB och till 9,5 % av AM Holding AB. Bolaget har sitt säte i Sundsvall. Inom koncernen finns även norska bolag som bedriver fastighetsförvaltning och värdepappersförvaltning.

Dotter- och dotterdotterbolagen äger i huvudsak kommersiella kontors- butiks- och industrifastigheter i centrala Sundsvall och Luleå med en uthyrningsbar area om ca 230 000 kvm. De norska koncernföretagen äger en fastighet i Bergen med en uthyrningsbar area om totalt ca 26 000 kvm. Tillsammans förvaltar samtliga koncernföretag nu ca 260 000 kvm uthyrningsbar area. Lilium koncernen konsolideras i huvudmoderföretaget Family Holding i Alvik AB.

För en utförlig information om verksamheten och fastigheterna på respektive ort hänvisas till Bolagens hemsidor, www.liliumab.se

Bolagets förvaltningshorisont är synnerligen långsiktig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets helägda dotterbolag Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall har under verksamhetsåret fortsatt med arbetet avseende en större hyresgästanpassning i kvarteret Olympen i centrala Sundsvall omfattande dels ca 3 500 kvm moderna kontorslokaler för uthyrning till Nordea, dels ca 1 200 kvm för nio bostadslägenheter och tillkommande kontorsytor. Hyresgästanpassningar i kvarteret Nyttan har under räkenskapsåret slutförts omfattande dels ca 200 kvm kontorsytor och åtta bostadslägenheter omfattande en area om ca 500 kvm. Bolaget har under verksamhetsåret vunnit en markanvisningstävling innebärande en möjlighet att uppföra ett åttiotal centrala bostäder på Nya Hamngatan centralt i Sundsvall. Bolaget har även gått in som majoritetsägare i Getberget AB i syfte möjliggöra bl a ett hundratal nya villatomter i nära anslutning till Sundsvalls slalombacke belägna med möjlighet till fin utsikt över staden.

Ytterligare uppgifter om viktiga löpande affärshändelser finns tillgängliga på vår hemsida www.liliumab.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	29 837	30 027	28 835	28 842	28 590
Resultat efter finansiella poster	92 681	120 923	1 077 385	71 462	74 518
Balansomslutning	2 276 180	2 033 852	2 089 775	1 077 966	991 883
Antal anställda	17	18	18	21	20
Soliditet (%)	1,7	5,2	51,7	6,6	7,5
Avkastning på totalt kap. (%)	4,5	6,2	51,8	7,2	8,5
Avkastning på eget kap. (%)	243,7	114,2	99,7	99,8	100,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 845 173	102 607 380	105 502 553
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-103 000 000		-103 000 000
Balanseras i ny räkning		102 607 380	-102 607 380	0
Årets resultat			35 255 409	35 255 409
Belopp vid årets utgång	50 000	2 452 553	35 255 409	37 757 962

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 452 554
årets vinst	35 255 409
	37 707 963

disponeras så att	
att till aktieägarna utdelas 706 kr per aktie	35 300 000
i ny räkning överföres	2 407 963
	37 707 963

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01	2022-09-01
	1	-2024-08-31	-2023-08-31
Hysesintäkter	2	508 571	691 789
Nettoomsättning		29 328 720	29 334 767
Övriga rörelseintäkter		234 733	223 972
		30 072 024	30 250 528
Rörelsens kostnader			
Drifkostnader		-2 684 913	-2 507 931
Fastighetsskatt		-117 940	-117 937
Driftnetto		27 269 171	27 624 660
Övriga externa kostnader	3	-11 266 054	-10 928 922
Personalkostnader	4	-12 539 678	-13 144 914
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 403	-883 792
		-27 288 988	-27 583 496
Rörelseresultat		2 783 036	2 667 032
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	70 789 516	114 799 206
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	27 645 133	9 324 178
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 182 360	166 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 718 731	-6 033 584
		89 898 278	118 256 100
Resultat efter finansiella poster		92 681 314	120 923 132
Bokslutsdispositioner	9	-56 842 519	-17 921 723
Resultat före skatt		35 838 795	103 001 409
Skatt på årets resultat	10	-583 385	-394 029
Årets resultat		35 255 409	102 607 380

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	625 762	219 985
		625 762	219 985
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	13 266 298	13 501 559
Inventarier, verktyg och installationer	13	469 558	491 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	898 581	665 106
		14 634 437	14 657 886
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	792 239 174	713 826 024
Fordringar hos koncernföretag	17	2 550 000	46 600 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	55 392 275	185 366 026
Andra långfristiga fordringar	19	1 744 915	1 569 395
		851 926 364	947 361 445
Summa anläggningstillgångar		867 186 563	962 239 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4	73 317
Fordringar hos koncernföretag	17	1 281 940 996	1 040 408 570
Aktuella skattefordringar		496 011	378 137
Övriga fordringar		837 723	763 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 194 181	538 200
		1 284 468 915	1 042 161 231
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	21	23 606 856	24 859 643
		23 606 856	24 859 643
<i>Kassa och bank</i>		101 058 082	4 591 437
Summa omsättningstillgångar		1 409 133 853	1 071 612 311
SUMMA TILLGÅNGAR		2 276 320 416	2 033 851 627

Balansräkning

Not
1

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balansrad vinst eller förlust

2 452 554

2 845 174

Årets resultat

35 255 409

102 607 380

37 707 963

105 452 554

Summa eget kapital

37 757 963

105 502 554

Obeskattade reserver

22

346 377

453 207

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

23

1 625 000

1 475 000

Uppskjuten skatteskuld

23

7 676 924

7 093 539

Summa avsättningar

9 301 924

8 568 539

Långfristiga skulder

24

Skulder till koncernföretag

17

55 995 980

55 995 980

Övriga skulder

11 878 031

11 878 031

Summa långfristiga skulder

67 874 011

67 874 011

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 954 244

2 319 346

Skulder till koncernföretag

17

2 094 684 459

1 794 649 463

Övriga skulder

62 665 942

52 789 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

1 735 496

1 694 606

Summa kortfristiga skulder

2 161 040 141

1 851 453 316

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 276 320 416

2 033 851 627

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.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser realisationsvinst och kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Kontors- och butiksbyggnader 10-100 år

Bostadsbyggnader 10-100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Markanläggningar 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller ut rangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen förändras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Inom ett år	183 066	173 514
Senare än ett år men inom fem år	732 288	694 080
Senare än fem år	823 824	954 360
	1 739 178	1 821 954

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för uthyrda lokaler/lägenheter.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 633 983 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Inom ett år	430 258	404 088
Senare än ett år men inom fem år	573 696	336 740
	1 003 954	740 828

Not 4 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	17	18

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Erhållna utdelningar	94 571 000	92 926 000
Resultat vid avyttringar	-25 000 000	19 304 449
Resultatandel handelsbolag	1 218 516	2 568 757
	70 789 516	114 799 206

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Ränteintäkt koncernföretag	6 687 691	7 736 971
Resultat vid avyttringar	21 320 442	1 869 207
Nedskrivningar	-363 000	-282 000
	27 645 133	9 324 178

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga ränteintäkter	1 182 391	166 327
Kursdifferenser	-31	-27
	1 182 360	166 300

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 743 354	-5 727 662
Övriga räntekostnader	-726	-305 922
Resultat vid försäljning	-3 974 651	0
	-9 718 731	-6 033 584

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förändring av överavskrivningar	106 830	-47 399
Erhållet koncernbidrag	36 021 931	90 446 949
Lämnat koncernbidrag	-92 971 280	-108 321 273
	-56 842 519	-17 921 723

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-583 385	-394 029
Totalt redovisad skatt	-583 385	-394 029

Avstämning av effektiv skatt

	2023-09-01 -2024-08-31		2022-09-01 -2023-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 838 794		103 001 409
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 382 792	20,60	-21 218 290
Ej avdragsgilla kostnader		-5 276 082		-104 003
Ej skattepliktiga intäkter		19 919 576		23 120 700
Schablonintäkt på fonder		-70 342		0
Övrigt		-536 581		113 425
Ej nyttjat underskottsavdrag		-7 237 164		-2 305 861
Redovisad effektiv skatt	1,63	-583 385	0,38	-394 029

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 200 000	2 200 000
Omklassificeringar	682 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 882 650	2 200 000
Ingående avskrivningar	-1 980 015	-1 540 011
Årets avskrivningar	-276 873	-440 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 256 888	-1 980 015
Utgående redovisat värde	625 762	219 985

Not 12 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	16 318 917	16 318 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 318 917	16 318 917
Ingående avskrivningar	-2 817 358	-2 578 560
Årets avskrivningar	-235 261	-238 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 052 619	-2 817 358
Utgående redovisat värde	13 266 298	13 501 559
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Skattemässigt restvärde	8 384 198	8 566 102
Verkligt värde	23 000 000	23 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 100 010	3 014 507
Inköp	146 606	85 503
Försäljningar/utrangeringar	-134 314	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 112 302	3 100 010
Ingående avskrivningar	-2 608 789	-2 403 799
Försäljningar/utrangeringar	134 314	0
Årets avskrivningar	-168 269	-204 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 642 744	-2 608 789
Utgående redovisat värde	469 558	491 221

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	665 106	526 892
Inköp	916 125	138 214
Omklassificeringar	-682 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	898 581	665 106
Utgående redovisat värde	898 581	665 106

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	713 826 024	705 368 398
Inköp	7 140 000	10 039 997
Försäljningar	0	-50 000
Resultatandel handelsbolag	1 218 516	2 568 757
Lämnade aktieägartillskott / uttag handelsbolag	70 054 634	-4 101 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 239 174	713 826 024
Utgående redovisat värde	792 239 174	713 826 024

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	100%	100%	50 000	50 000
Fastighets AB Lilium Sundsvall	100%	100%	50 000	500 050 000
Fastighets AB Lilium Luleå	100%	100%	50 000	50 000
Gowash AB	100%	100%	50 000	4 653 183
GoWash Nacksta AB	100%	100%	100 000	3 572 207
Fastighets AB Lilium Esplanad	100%	100%	1 000	4 460 446
Fastighets AB Lilium Birsta	100%	100%	50 000	13 559 759
Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	100%	100%	50 000	29 716 819
Fastighets AB Lilium Härnösand	100%	100%	50 000	26 829 361
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	100%	100%	50 000	21 483 950
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	100%	100%	50 000	15 178 111
Lilium Logistikfastigheter AB	100%	100%	50 000	700 000
Lilium Luleå Industri AB	100%	100%	50 000	400 000
Sundsvalls Solcellspark AB	80%	80%	50 000	50 000
Lilium Bostäder I AB	100%	100%	500	29 239 997
Lilium ekonomisk förening	98%	98%	98	98 000
Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	98%	98%	98	98 000
Lilium Kvarteret Rederiet AB	100%	100%	100	
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	50%	50%	91	83 165 922
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	70%	70%	2 334	51 743 419
Geiberget Mark AB	51%	51%	12 750	7 140 000
				792 239 174

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	556857-7760	Luleå
Fastighets AB Lilium Sundsvall	556857-7836	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Luleå	556857-7828	Luleå
Gowash AB	556976-3666	Sundsvall
GoWash Nacksta AB	556764-9313	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Esplanad	556187-9056	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Birsta	556898-0246	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	556881-2274	Sundsvall
Fastighets AB Lilium Härnösand	556969-3335	Sundsvall
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	556941-5226	Sundsvall
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	556941-5234	Sundsvall
Lilium Logistikfastigheter AB	556881-2282	Sundsvall
Lilium Luleå Industri AB	556881-2290	Sundsvall
Sundsvalls Solcellspark AB	559019-5227	Sundsvall
Lilium Bostäder 1 AB	559165-3794	Sundsvall
Lilium ekonomisk förening	769629-0357	Sundsvall
Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	769639-2450	Sundsvall
Lilium Kvarteret Rederiet AB	559019-5243	Sundsvall
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	969646-7696	Sundsvall
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	556642-5707	Berg
Getberget Mark AB	559340-8874	Sundsvall

Not 17 Transaktioner med närstående

Moderföretag i den största koncern där Fastighetsaktiebolaget Lilium är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Family Holding i Alvik AB, 556758-2928, med säte i Luleå.

	2024-08-31	2023-08-31
Lån till andra koncernföretag		
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	0	46 600 000
Getberget Mark AB	2 550 000	0
	2 550 000	46 600 000
Kortfristig fordran andra koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall	932 205 261	812 847 743
Fastighetsaktiebolaget Lilium Hjulet Hus	78 678 610	23 936 438
Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	21 469 403	18 810 095
Lilium Logistikfastigheter AB	12 729 135	7 157 553
Lilium Luleå Industri AB	13 248 092	5 192 017
Gowash AB	15 955 823	0
Fastighetsaktiebolaget Lilium Birsta	28 850 729	12 482 500
GoWash Nacksta AB	1 157 846	1 477 278
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	42 366 836	39 209 006
Klövsjöfjäll Förvaltning AB	1 000 000	2 197 556
Stadshuset i Sundsvall AB	15 319 459	64 558
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	472 479	498 157
Lilium ekonomisk förening	2 938 433	2 959 733
Sundsvalls Solcellspark AB	14 054 500	7 349 950
Lilium Bostäder 1 AB	81 964 100	81 199 850
Lilium Industri Sundsvall	16 915 904	22 004 233
Fastighetsaktiebolaget Lilium Esplanad	2 582 511	3 021 903
Getberget Mark AB	31 875	0
	1 281 940 996	1 040 408 570
Lån från andra koncernföretag		
Family Holding i Alvik AB	55 995 980	55 995 980
	55 995 980	55 995 980
Kortfristiga skulder till andra koncernföretag		
Family Holding i Alvik AB	2 080 089 396	1 778 929 846
Fastighetsaktiebolaget Lilium Härnösand	9 388 797	9 953 625
Fastighetsaktiebolaget Lilium Luleå	4 731 091	4 937 226
Lilium Kvarteret Rederiet ekonomisk förening	48 000	48 000
Lilium Kvarteret Rederiet AB	427 175	427 175
Gowash AB	0	353 591
	2 094 684 459	1 794 649 463

Lånen till koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 6 688 tkr (7 737 tkr). De kortfristiga fordringarna och skulderna löper utan ränta.

Lånet från koncernföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 5 053 tkr (5 040 tkr). Lånet löper med 9 % ränta. Det föreligger inget krav på amortering av lånet under den närmaste femårsperioden.

Samtliga lån knutna till koncernföretag är efterställda samtliga övriga borgenärers fordringar och kan därmed jämföras med eget kapital.

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	185 366 026	199 574 598
Inköp	57 932 517	47 408 782
Försäljningar	-187 906 268	-61 617 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 392 275	185 366 026
Utgående redovisat värde	55 392 275	185 366 026

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 569 395	1 369 395
Tillkommande fordringar	175 520	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 744 915	1 569 395
Utgående redovisat värde	1 744 915	1 569 395

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	941 583	140 761
Upplupna intäkter	252 598	397 439
1 194 181	538 200	

Not 21 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Ecoclime AB B	150 000	1 020 000	375 000	375 000
Wayper AB	454 092	11 200 097	11 200 097	
2DFab	49 031	5 834 689	5 834 689	
Voyd	34 810	6 197 070	6 197 070	
		24 251 856	23 606 856	375 000

Not 22 Obeskattade reserver

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	346 377	453 207
	346 377	453 207

Not 23 Avsättningar

	2024-08-31	2023-08-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 475 000	1 275 000
Årets avsättningar	150 000	200 000
	1 625 000	1 475 000
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	7 093 539	6 699 510
Årets avsättningar	583 385	394 029
	7 676 924	7 093 539

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar.

Not 24 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	55 995 980	55 995 980
Övriga skulder	11 878 031	11 878 031
	67 874 011	67 874 011

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	116 870	116 870
Upplupna semesterlöner	1 055 977	1 036 724
Upplupna sociala avgifter	354 517	316 513
Förutbetalda hyresintäkter	40 989	63 958
Övriga poster	167 143	160 541
	1 735 496	1 694 606

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har förvärvat ytterligare aktier i Getberget Mark AB och äger därefter ca 70% av aktierna i Bolaget. Vidare har bolaget utarrenderat drift och underhåll av de båda Gowash bolagen till en fristående lokal entreprenör med stort kunnande i den aktuella branschen.

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		0
Pantsatta aktier i dotterbolag	642 870 611	623 107 480
	642 870 611	623 107 480
Eventalförpliktelser		
Borgen till förmån för dotterbolag	308 474 162	462 489 552
	308 474 162	462 489 552

Bolaget är bolagsman i Lilium Sundsvallsfastigheter HB, 969646-7696. Handelsbolagets sammanlagda skulder uppgår per 2024-08-31 till 152 033 704 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Gotthardsson
Styrelseordförande

Gunnar Liljedahl

Barbro Liljedahl

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

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Elektroniskt dokument enligt 9 kap. 1 § i SFS 2014:100

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Peter Gotthardsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-28 16:32:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: aa3526235a544982b111bf54648de169

Underskrift 2

Namn: Barbro Liljedahl
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-28 16:34:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7f99441cedc14238bf5e291d315a6565

Underskrift 3

Namn: Gunnar Liljedahl
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-28 16:35:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: bc8ef7fcc7794a41929b9d3399abd9e9

Underskrift 4

Namn: Therese Malmgren
Företag: KPMG
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-28 16:38:07 GMT+01:00
Transaktions-ID: 961dcda981234c348d22aacd7a38e994

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2025031409053

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Lillum, org. nr 556852-9753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Lillum för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Lilliums finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Fastighetsaktiebolaget Lillum 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



202503140054

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Lillium för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsaktiebolaget Lillium 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 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.

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 28 februari 2025

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4PGG0-E248X-E57JQ-IO6DW-8A724-F46XW

2025031409055

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."

Anna Birgitta Therese Malmgren

Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 87.249.xxx.xxx

2025-02-28 15:37:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4PGGO-E248X-E57JQ-1O6DW-8A724-F46XW

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.