

# Årsredovisning

för

## LjungbergGruppen Fastighets AB TX31

556688-4283

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 12 juni 2023



Ulrika Danielsson

# Årsredovisning

för

## LjungbergGruppen Fastighets AB TX31

556688-4283

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Förändringar eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17
Signaturer	18

Styrelsen och verkställande direktören för LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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**

Ljungberggruppen Fastighets AB TX 31 äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Proppen 6, belägen i Hammarby Sjöstad. 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 (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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	40 415	34 929	36 827	33 722	26 811
Driftnetto	29 776	25 752	26 794	24 598	18 840
Rörelseresultat	26 182	22 217	23 365	21 305	15 832
Årets resultat	231	2 622	8 783	13 214	16 094
Årets investeringar	3 644	4 848	4 645	12 461	17 739

Hysesintäkter uppgick till 40,4 Mkr (34,9). Ökningen avser främst ökade hyror till följd av avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 10,6 Mkr (9,2). 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	61 937 048
årets vinst	231 331
	<b>62 168 379</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	62 168 379
	<b>62 168 379</b>

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

D:\cf493d0-01-0-1cc-a5db-c7c1f92cb11f Status: Signerat av alla

**Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	40 415	34 929
<b>Nettoomsättning</b>		<b>40 415</b>	<b>34 929</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-10 639	-9 177
<b>Driftnetto</b>		<b>29 776</b>	<b>25 752</b>
Avskrivningar	5	-2 917	-2 903
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26 859</b>	<b>22 849</b>
Administrationskostnader	6, 7	-677	-632
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 182</b>	<b>22 217</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 853	-3 862
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	<b>22 331</b>	<b>18 355</b>
Bokslutsdispositioner	9	-21 564	-14 519
<b>Resultat före skatt</b>		<b>767</b>	<b>3 836</b>
Skatt	10, 11	-536	-1 214
<b>Årets resultat</b>		<b>231</b>	<b>2 622</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter 12 265 937 265 210

**Summa materiella anläggningstillgångar 265 937 265 210**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag 4 319 3 619

**Summa finansiella anläggningstillgångar 4 319 3 619**

**Summa anläggningstillgångar 270 256 268 829**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar 13 119 53

Övriga fordringar 14 815 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 15 5 015 5 933

**Summa kortfristiga fordringar 5 949 6 000**

*Kassa och bank* 0 0

**Summa omsättningstillgångar 5 949 6 000**

**SUMMA TILLGÅNGAR 276 205 274 829**

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		61 937	59 315
Årets resultat		231	2 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>62 168</b>	<b>61 937</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 268</b>	<b>62 037</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		3 541	3 398
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	23 875	23 436
<b>Summa avsättningar</b>		<b>23 875</b>	<b>23 436</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		4 319	3 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 319</b>	<b>3 619</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 427	2 117
Skulder till koncernföretag	16, 17	171 555	171 150
Skatteskulder		172	174
Övriga skulder	18	1 389	1 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 659	7 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 202</b>	<b>182 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	21, 22	<b>276 205</b>	<b>274 829</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>100</b>	<b>59 315</b>	<b>59 415</b>
Årets resultat		2 622	2 622
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 622</b>	<b>2 622</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>100</b>	<b>61 937</b>	<b>62 037</b>
Årets resultat		231	231
<b>Summa totalresultat</b>		<b>231</b>	<b>231</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>100</b>	<b>62 168</b>	<b>62 268</b>

Antalet aktier uppgår till 1000 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

766

3 836

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

23

24 482

17 421

Betald skatt

-99

-2 811

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**25 149**

**18 446**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

51

878

Förändring av kortfristiga skulder

-540

3 640

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**24 660**

**22 964**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 644

-4 849

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-3 644**

**-4 849**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder hos koncernbolag

-21 016

-18 115

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-21 016**

**-18 115**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 (556688-4283), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka. Bolaget ägs till 100% av LjungbergGruppen Holding (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 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

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. 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 kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2023 till 41 643 kkr (38 634 kkr)

Lokaler, kontraktförfallostruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	3 654	9
2-5 år	34 575	83
Över 5 år	3 413	8
<b>Totalt</b>	<b>41 642</b>	<b>100</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader	-3 904	-3 597
Förvaltningskostnader	-2 383	-2 230
Reparationer	-593	-319
Fastighetsskatt	-3 760	-3 030
<b>Totalt</b>	<b>-10 639</b>	<b>-9 177</b>

### Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Bolaget har inga ingångna leasingavtal.

### Not 5 Avskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-2 876	-2 864
Byggnadsinventarier	-41	-39
<b>Totalt</b>	<b>-2 917</b>	<b>-2 903</b>

**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**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter koncern	-2	0
<b>Totalt</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-3 837	-3 843
Övrigt	-16	-19
<b>Totalt</b>	<b>-3 853</b>	<b>-3 862</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Räntekostnader	-3 837	-3 843
<b>Totalt</b>	<b>-3 837</b>	<b>-3 843</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivningar byggnad	-143	-84
Lämnade koncernbidrag	-21 421	-14 435
<b>Totalt</b>	<b>-21 564</b>	<b>-14 519</b>
<b>Obeskattade reserver/Ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	3 398	3 314
Överavskrivningar byggnad	143	84
<b>Utgående balans</b>	<b>3 541</b>	<b>3 398</b>

**Not 10 Skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt avseende tidigare års resultat	-97	0
Förändring av uppskjuten skatt	-439	-1 214
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-536</b>	<b>-1 214</b>
Resultat före skatt	768	3 836
Nominell skattesats, 20,6% (20,6%)	-158	-790
- räntenetto	-421	-429
- övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-3	-4
- justering temporär skillnad fastigheter	153	0
- aktivering av fordran hänförlig till skattereduktion inventarier	0	9
Justering avseende tidigare år	-107	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-536</b>	<b>-1 214</b>

**Not 11 Avsättning för uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark</b>		
Ingående balans	23 436	22 223
Förändring redovisad via resultaträkningen	439	1 213
<b>Utgående balans</b>	<b>23 875</b>	<b>23 436</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 252	293 403
Investeringar	3 644	4 849
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>301 896</b>	<b>298 252</b>
Ingående avskrivningar	-33 042	-30 139
Årets avskrivningar	-2 917	-2 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 959</b>	<b>-33 042</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>265 937</b>	<b>265 210</b>
Verkligt värde förvaltningsfastighet	847 000	791 000
Taxeringsvärden byggnader	248 000	189 000
Taxeringsvärden mark	128 000	114 000
	<b>376 000</b>	<b>303 000</b>

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 13 Hyres- och kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	119	53
<b>Utgående balans</b>	<b>119</b>	<b>53</b>

#### Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	815	14
<b>Utgående balans</b>	<b>815</b>	<b>14</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	4 767	5 700
Förutbetalda kostnader	7	50
Upplupna hyresintäkter	241	183
<b>Utgående balans</b>	<b>5 015</b>	<b>5 933</b>

#### Not 16 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.

<b>Kapitalstruktur</b>	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernbolag	168 479	166 815
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>168 479</b>	<b>166 815</b>
<b>Kapitalbindning</b>	2022-12-31	Andel %
År 2023	168 479	100
<b>Totalt</b>	<b>168 479</b>	<b>100</b>

**Not 17 Upplysningar om närstående**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungberg koncernen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp från koncernbolag	-4 136	-5 071
Räntekostnader till koncernbolag	-3 837	-3 843
Fordringar koncernbolag	4 319	3 619
Skulder koncernbolag	171 555	171 150

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 389	1 436
<b>Utgående balans</b>	<b>1 389</b>	<b>1 436</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 269	7 212
Övrigt	390	251
<b>Utgående balans</b>	<b>7 659</b>	<b>7 463</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	61 937 048
årets vinst	231 331
	<b>62 168 379</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	62 168 379
	<b>62 168 379</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitutet</b>		
Fastighetsinteckningar till förmån för andra koncernbolag	0	260 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	0	0

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskårets slut**

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

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	2 917	2 903
Koncernbidrag, netto	21 421	14 435
Förändring i avsättningar	143	84
	<b>24 481</b>	<b>17 422</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Anders Hildebrand

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Häglund  
Auktoriserad revisor

D:\CF\403d04140-1cc-a5db-c7c1f92db14f Sams: Signatör AB

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31

ID: cf4a93d0-0140-11ee-a5db-c7c1f92cb44f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

## Underskrifter

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:36 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 16:31 BankID 197203075002, ULRIKA

DANIELSSON

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 15:56 BankID 198011080135,

ANDERS HILDEBRAND

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

ann-christine.haegglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 11:53 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 556688-4283.pdf	159.8 kB	9b53 cb1e 5626 7610 355c ec94 623b 1a48 2e36 bf8c 231f 1822 e556 68ce 0066 dab8

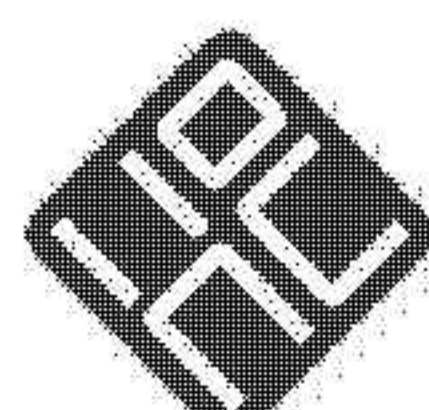
## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	14:29	Skapat   Calle Hökby, Atrium Ljungberg Ekonomi, IP: 78.82.226.115
2023-06-02	14:36	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181
2023-06-02	15:56	Signerat   Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 85.225.75.244
2023-06-02	16:31	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.185.85.60
2023-06-05	11:53	Signerat   Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND, IP: 84.17.219.58

Verifikat utfärdat av Egrement 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 PDF-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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31, org.nr 556688-4283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LjungbergGruppen Fastighets AB TX31s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för LjungbergGruppen Fastighets AB TX31.

### 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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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](http://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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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 LjungbergGruppen Fastighets AB TX31 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](http://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 09:53:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post