

Årsredovisning
för
Locorum Två Fastigheter AB
556741-5962

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

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

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

Norrköping 2024-05-14



Erik Alfredsson

Årsredovisning

för

Locorum Två Fastigheter AB

556741-5962

Räkenskapsåret

2023

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 744	3 009	3 478	2 800
Resultat efter finansiella poster	1 633	154	1 711	967
Soliditet (%)	10,6	11,2	11,8	4,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 492 496	154 266	1 746 762
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		154 266	-154 266	0
Årets resultat			373 809	373 809
Belopp vid årets utgång	100 000	1 646 762	373 809	2 120 571

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 646 762
årets vinst	373 809
	2 020 571
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 020 571
	2 020 571

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 743 840

3 009 024

Övriga rörelseintäkter

1 665 828

2 373 000

4 409 668

5 382 024

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 520 129

-4 490 844

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-606 157

-416 999

-2 126 286

-4 907 842

Rörelseresultat

2 283 382

474 182

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 532

156

Räntekostnader och liknande resultatposter

-655 946

-320 072

-650 414

-319 916

Resultat efter finansiella poster

1 632 968

154 266

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner

-1 250 000

0

-1 250 000

0

Resultat före skatt

382 968

154 266

Skatt på årets resultat

-9 159

0

Årets resultat

373 809

154 266

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 988 059	10 902 652
Inventarier, verktyg och installationer	3	155 355	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	391 250	0
		11 534 665	10 902 652
Summa anläggningstillgångar		11 534 665	10 902 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 553 000	4 018 000
Aktuella skattefordringar		344 057	0
Övriga fordringar		252 958	1 047 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	135
		4 150 015	5 065 228
<i>Kassa och bank</i>		7 900 294	2 947 992
Summa omsättningstillgångar		12 050 309	8 013 219
SUMMA TILLGÅNGAR		23 584 974	18 915 871

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balansrad vinst eller förlust

1 646 762

1 492 496

Årets resultat

373 809

154 266

2 020 570

1 646 762

Summa eget kapital

2 120 570

1 746 762

Obeskattade reserver

480 000

480 000

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

11 507 312

12 329 260

Summa långfristiga skulder

11 507 312

12 329 260

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

821 948

821 948

Leverantörsskulder

17 173

2 244 853

Skulder till koncernföretag

1 250 000

0

Aktuella skatteskulder

0

118 642

Övriga skulder

195 796

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 192 175

1 174 407

Summa kortfristiga skulder

9 477 091

4 359 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 584 974

18 915 871

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	2-5% / år
Markanläggningar	5% / år
Inventarier, verktyg och installationer	20% / år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 234 201	13 343 413
Inköp	656 133	2 890 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 890 334	16 234 201
Ingående avskrivningar	-5 331 551	-4 914 552
Årets avskrivningar	-570 724	-416 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 902 275	-5 331 551
Utgående redovisat värde	10 988 059	10 902 650

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	190 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 787	0
Årets avskrivningar	-35 432	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 432	0
Utgående redovisat värde	155 355	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	391 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 250	0
Utgående redovisat värde	391 250	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas efter mer än fem år	8 219 520	9 041 468
	8 219 520	9 041 468

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 329 260 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 507 312	12 329 260
	11 507 312	12 329 260
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	821 948	821 948
	821 948	821 948

Not 7 Uppgifter om moderföretag

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

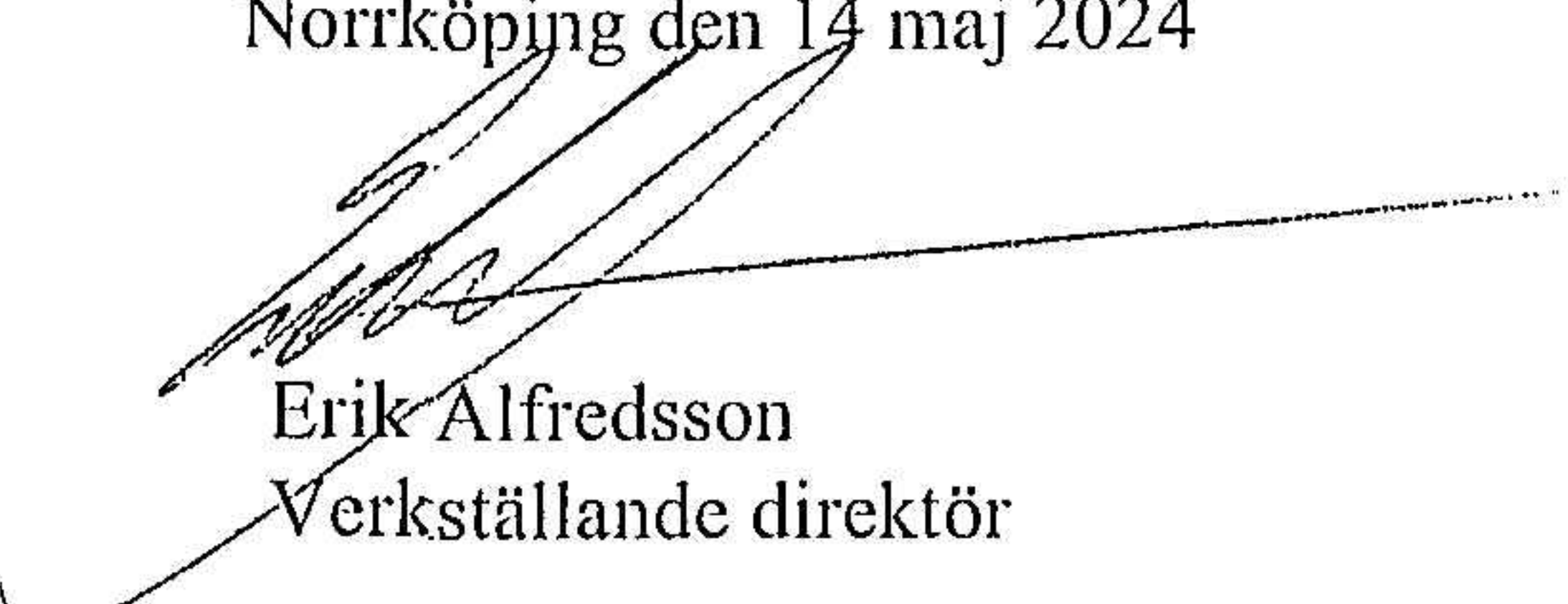
Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 516 750	18 516 750
	18 516 750	18 516 750

Not 9 Eventualförpliktelser

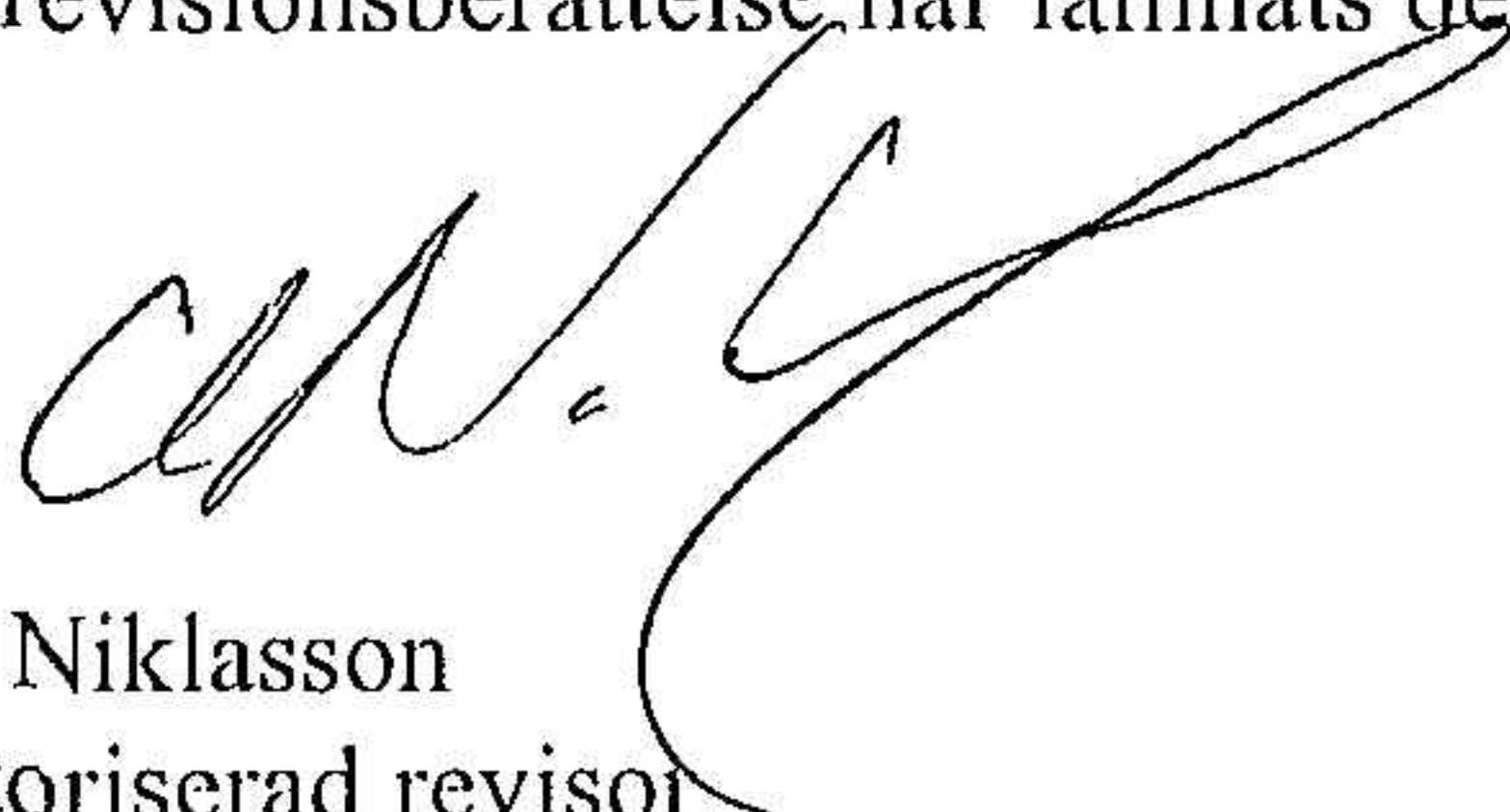
Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Norrköping den 14 maj 2024


Erik Alfredsson
Verkställande direktör


Magnus Alfredsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Locorum två Fastigheter AB

Org.nr. 556741 - 5962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och



om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Locorum två Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta

den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping den 14 maj 2024,

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: