

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB

559184-9616

Räkenskapsåret


2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB 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

## Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB

559184-9616

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	17

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Kylhuset 23. 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 Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB (559183-0301) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB (559183-0244) och 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>
Nettoomsättning	2 498	4 919	4 823	2 790
Driftnetto	-621	872	151	481
Rörelseresultat	-1 216	230	-476	127
Årets resultat	-486	-234	-37	-509
Årets investeringar	14 757	3 268	409	54 999

Hyresintäkter uppgick till 2 503 tkr (4 923 tkr). Minskningen beror på att man under 2022 tomställde huset och hyresgäster flyttade ut, detta för att förbereda huset inför kommande projekt.

Fastighetskostnader uppgick till 3 124 tkr (4 047 tkr). Minskningen är en följd av tomställningen där elkostnader, vatten och avlopp samt reparationer främst minskade.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 219 685
årets förlust	-485 799
	<b>1 733 886</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 733 886
	<b>1 733 886</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	2	2 498	4 919
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 498</b>	<b>4 919</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-3 119	-4 047
<b>Driftnetto</b>		<b>-621</b>	<b>872</b>
Avskrivningar	5	-553	-553
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1 174</b>	<b>319</b>
Administrationskostnader	6, 7	-42	-89
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 216</b>	<b>230</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 460	-1 209
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	<b>-2 676</b>	<b>-979</b>
Bokslutsdispositioner	9	2 314	869
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-362</b>	<b>-110</b>
Skatt	10, 11	-124	-124
<b>Årets resultat</b>		<b>-486</b>	<b>-234</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

12

71 472

57 267

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**71 472**

**57 267**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag

0

849

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**849**

**Summa anläggningstillgångar**

**71 472**

**58 116**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar

13

0

3

Övriga fordringar

14

308

297

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

340

332

**Summa kortfristiga fordringar**

**648**

**632**

*Kassa och bank*

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

**648**

**632**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**72 120**

**58 748**

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 220	2 454
Årets resultat		-486	-234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 734</b>	<b>2 220</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 784</b>	<b>2 270</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	439	315
<b>Summa avsättningar</b>		<b>439</b>	<b>315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		0	849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>849</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		279	1 610
Skulder till koncernföretag	16, 17	69 578	52 919
Skatteskulder		7	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	33	753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 897</b>	<b>55 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	20, 21	<b>72 120</b>	<b>58 748</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>50</b>	<b>2 454</b>	<b>2 504</b>
Årets resultat		-234	-234
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>50</b>	<b>2 220</b>	<b>2 270</b>
Årets resultat		-486	-486
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>50</b>	<b>1 734</b>	<b>1 784</b>

Antalet aktier uppgår till 50 000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 1 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

-362

-110

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

22

-1 761

-316

Betald skatt

-25

1

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

**-2 148**

**-425**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-16

-287

Förändring av kortfristiga skulder

-2 052

992

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-4 216**

**280**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-14 758

-3 268

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-14 758**

**-3 268**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder hos koncernföretag

18 974

2 988

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**18 974**

**2 988**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### 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 vidarefaktureringskostnader för 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 0 kkr (4 925 kkr). Fastigheten tomställdes under 2022 i syfte att bli en projektfastighet.

Lokaler, kontraktsförfallstruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader	-817	-1 482
Förvaltningskostnader	-307	-309
Reparationer	-55	-169
Fastighetsskatt	-380	-388
Tomträttsavgäld	-1 330	-1 330
Ej avdragsgill moms	-231	-368
<b>Totalt</b>	<b>-3 119</b>	<b>-4 047</b>

### Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Tecknade tomträttsavtal har en förfallotidpunkt över 5 år. Av dessa uppgick årets kostnad för tomträttsavgälder till -1 330 tkr (-1 330 tkr). Aktuellt tomträttsavtal gäller till och med år 2029 och återstående kostnader under löptiden uppgår till -9 310 tkr (10 640 tkr).

Bolaget har inga ingångna leasingavtal.

Förfallostruktur	Hyra, kkr	Andel %
Inom 1 år	-1 330	13
2-5 år	-5 320	50
Över 5 år	-3 990	37
<b>Totalt</b>	<b>-10 640</b>	<b>100</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-553	-553
<b>Totalt</b>	<b>-553</b>	<b>-553</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	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-1 460	-1 209
<b>Totalt</b>	<b>-1 460</b>	<b>-1 209</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Räntekostnader	-1 460	-1 209
<b>Totalt</b>	<b>-1 460</b>	<b>-1 209</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	2 314	869
<b>Totalt</b>	<b>2 314</b>	<b>869</b>

**Not 10 Avstämning 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	314	190
Förändring redovisad via resultaträkning	124	124
<b>Utgående balans</b>	<b>438</b>	<b>314</b>

**Not 11 Skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt	-124	-124
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-124</b>	<b>-124</b>
 Resultat före skatt	 -361	 -110
Nominell skattesats, 20.6% (21,4%) -räntenetto	74 -199	23 -147
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-124</b>	<b>-124</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 676	55 408
Investeringar	14 757	3 268
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>73 433</b>	<b>58 676</b>
 Ingående avskrivningar	 -1 409	 -856
Årets avskrivningar	-553	-553
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 962</b>	<b>-1 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 472</b>	<b>57 267</b>
 Verkligt värde förvaltningsfastighet	 73 662	 59 000
Taxeringsvärden byggnader	21 800	24 200

Taxeringsvärden mark	16 200	14 600
	<b>38 000</b>	<b>38 800</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	0	3
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskattfordran	57	46
Övriga fordringar	251	251
<b>Utgående balans</b>	<b>308</b>	<b>297</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	340	332
<b>Utgående balans</b>	<b>340</b>	<b>332</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>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	68 970	52 454
<b>Totalt</b>	<b>68 970</b>	<b>52 454</b>

<b>Kapitalbindning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>Andel, %</b>
År 2023	68 970	100
<b>Totalt</b>	<b>68 970</b>	<b>100</b>

## Not 17 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp från koncernbolag	-3 996	-2 754
Räntekostnader till koncernbolag	-1 460	-1 209
Fordringar koncernbolag	0	849
Skulder koncernbolag	-69 578	-52 919
	<b>-75 034</b>	<b>-56 032</b>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	584
Övrigt	35	171
<b>Utgående balans</b>	<b>35</b>	<b>755</b>

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	2 219 685
årets förlust	-485 799
	<b>1 733 886</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 733 886
	<b>1 733 886</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2022-12-31

2021-12-31

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar

	0	0
--	---	---

**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser

	0	0
--	---	---

**Not 21 Händelser efter balansdagen**

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

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Återföring av av- och nedskrivningar	553	553
Erhållna koncernbidrag	-2 314	-869
	<b>-1 761</b>	<b>-316</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

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - AL Slakthuset 1 AB

ID: e2bc3ff0-0130-11ec-8e9b-372355e5e4d8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

## Underskrifter

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 12:43 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:08 BankID 197203075002, ULRIKA

DANIELSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 12:59 BankID 197108050308,

Ingeborg Annica Margareta Ånäs

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

Ann-Christine Hägglund

ann-christine.haggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-07 13:02 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB 559184-9616.pdf	155.5 kB	7736 7dfa a8ef ea4f abb9 144c 38c0 145c 96d7 e335 c9ae 1d08 8be6 eb9b 9041 6217

## Händelser

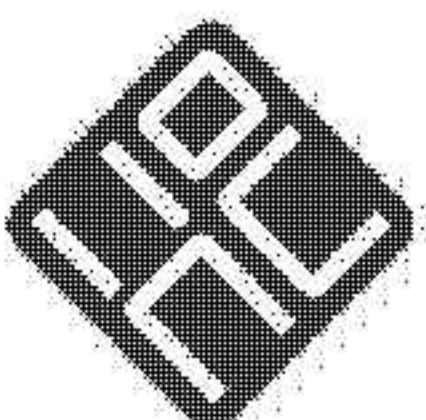
Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	12:35	Skapat   Isabel Lengström, Atrium Ljungberg Ekonomi , IP: 213.67.236.178
2023-06-02	12:43	Signerat   Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 95.193.34.209
2023-06-02	12:59	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181
2023-06-02	14:08	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.185.46.118
2023-06-07	13:02	Signerat   Ann-Christine Hägglund, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND, IP: 62.119.65.134

---

Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDI-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: L17



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB, org.nr 559184-9616

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Slakthuset 1 ABs 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 Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisionsssed 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-06-07 11:02:32 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post