

# Årsredovisning

för

## Locorum Två Fastigheter AB

556741-5962

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Locorum Två Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 9 juni 2023



Erik Alfredsson

**Årsredovisning**  
för  
**Locorum Två Fastigheter AB**  
556741-5962

Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Locorum Två Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 009	3 478	2 800	2 293
Resultat efter finansiella poster	154	1 711	967	203
Soliditet (%)	11,2	11,8	4,2	2,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	573 313	919 183	<b>1 592 496</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		919 183	-919 183	<b>0</b>
Årets resultat			154 266	<b>154 266</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 492 496</b>	<b>154 266</b>	<b>1 746 762</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 492 496
årets vinst	154 266
	<b>1 646 762</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 646 762
	<b>1 646 762</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 009 024

3 478 194

Övriga rörelseintäkter

2 373 000

0

**5 382 024**

**3 478 194**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-4 490 844

-1 139 308

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-416 999

-370 620

**-4 907 842**

**-1 509 928**

### Rörelseresultat

**474 182**

**1 968 266**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

156

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-320 072

-256 909

**-319 916**

**-256 909**

### Resultat efter finansiella poster

**154 266**

**1 711 357**

Bokslutsdispositioner

0

-480 000

### Resultat före skatt

**154 266**

**1 231 357**

Skatt på årets resultat

0

-312 174

### Årets resultat

**154 266**

**919 183**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 902 652	8 428 863
		<b>10 902 652</b>	<b>8 428 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 902 652</b>	<b>8 428 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	111 684
Fordringar hos koncernföretag		4 018 000	6 347 791
Övriga fordringar		1 047 092	24 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135	66 580
		<b>5 065 228</b>	<b>6 550 069</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 947 992	1 762 468
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 013 219</b>	<b>8 312 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 915 871</b>	<b>16 741 401</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 492 496

573 313

Årets resultat

154 266

919 183

**1 646 762**

**1 492 496**

**Summa eget kapital**

**1 746 762**

**1 592 496**

**Obeskattade reserver**

480 000

480 000

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3, 4

12 329 260

13 151 208

**Summa långfristiga skulder**

**12 329 260**

**13 151 208**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4

821 948

821 948

Leverantörsskulder

2 244 853

164 026

Aktuella skatteskulder

118 642

362 877

Övriga skulder

0

77 373

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 174 407

91 473

**Summa kortfristiga skulder**

**4 359 850**

**1 517 697**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**18 915 871**

**16 741 401**

## 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

#### 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 343 413	13 343 413
Inköp	2 890 788	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 234 201</b>	<b>13 343 413</b>
Ingående avskrivningar	-4 914 552	-4 543 930
Årets avskrivningar	-416 999	-370 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 331 551</b>	<b>-4 914 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 902 650</b>	<b>8 428 861</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas efter mer än fem år	9 041 468	9 863 416
	<b>9 041 468</b>	<b>9 863 416</b>

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 151 208 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 329 260	13 151 208
	<b>12 329 260</b>	<b>13 151 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	821 948	821 948
	<b>821 948</b>	<b>821 948</b>

### Not 5 Uppgifter om moderföretag

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

### Not 6 Ställda säkerheter

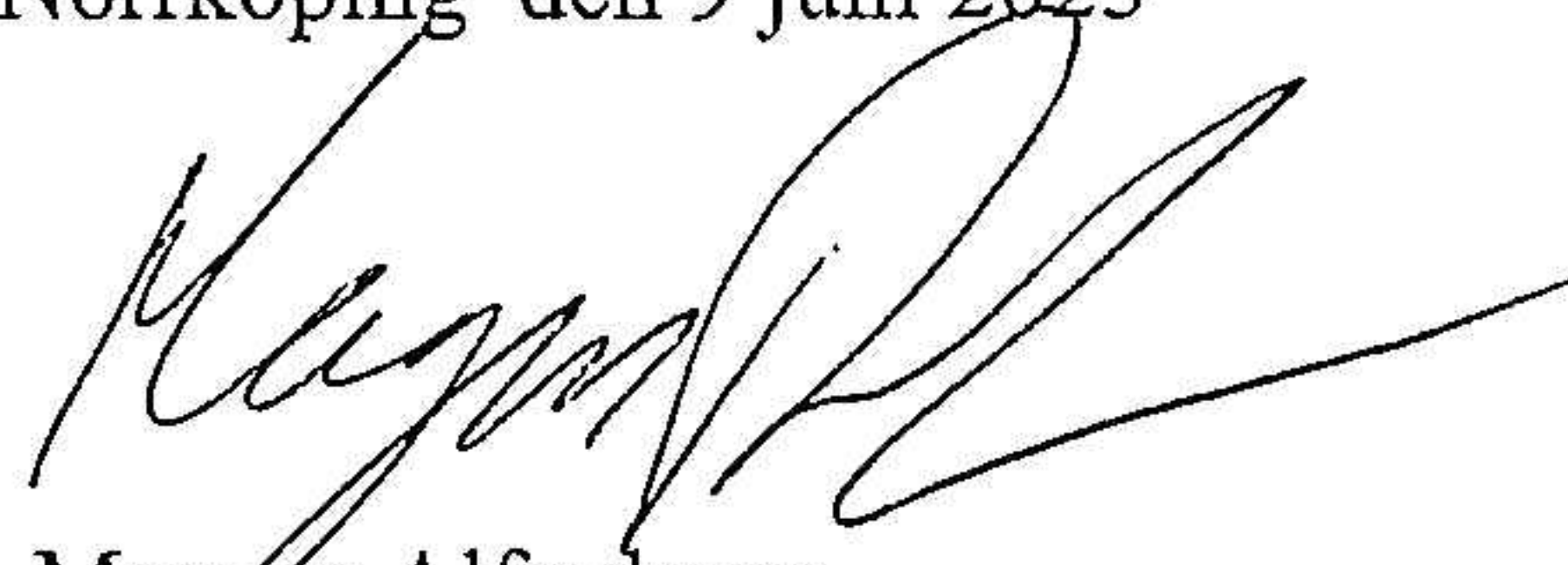
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 516 750	18 516 750
	<b>18 516 750</b>	<b>18 516 750</b>

2023061405555

### Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Norrköping den 9 juni 2023

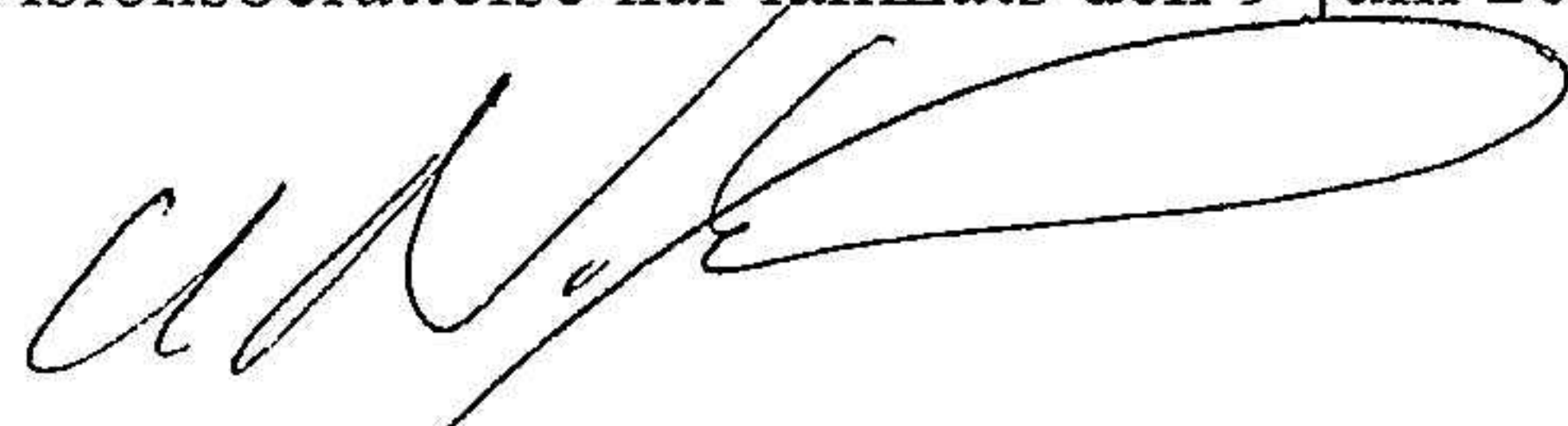


Magnus Alfredsson  
Ordförande



Erik Alfredsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2023



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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Locorum två Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

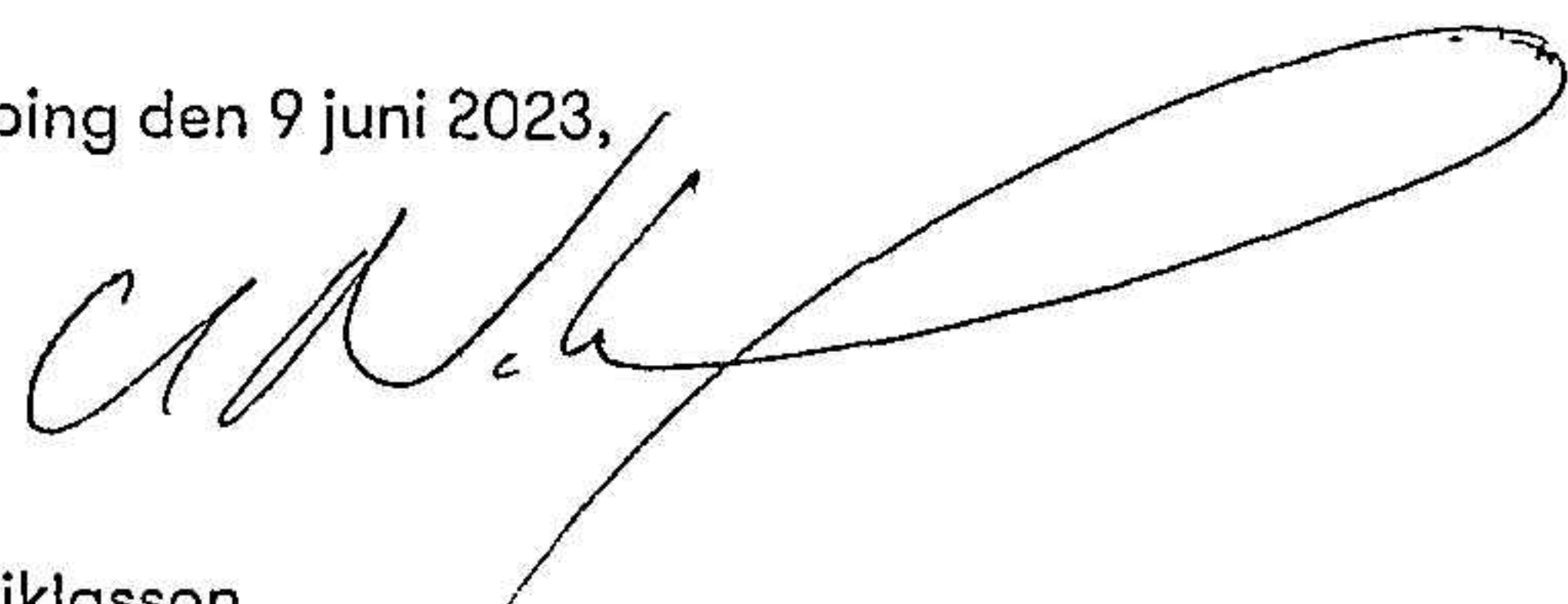
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 9 juni 2023,



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet bekrägas:

