

Årsredovisning

för

L2 Hedagården 1:73 AB

559010-9723

Räkenskapsåret

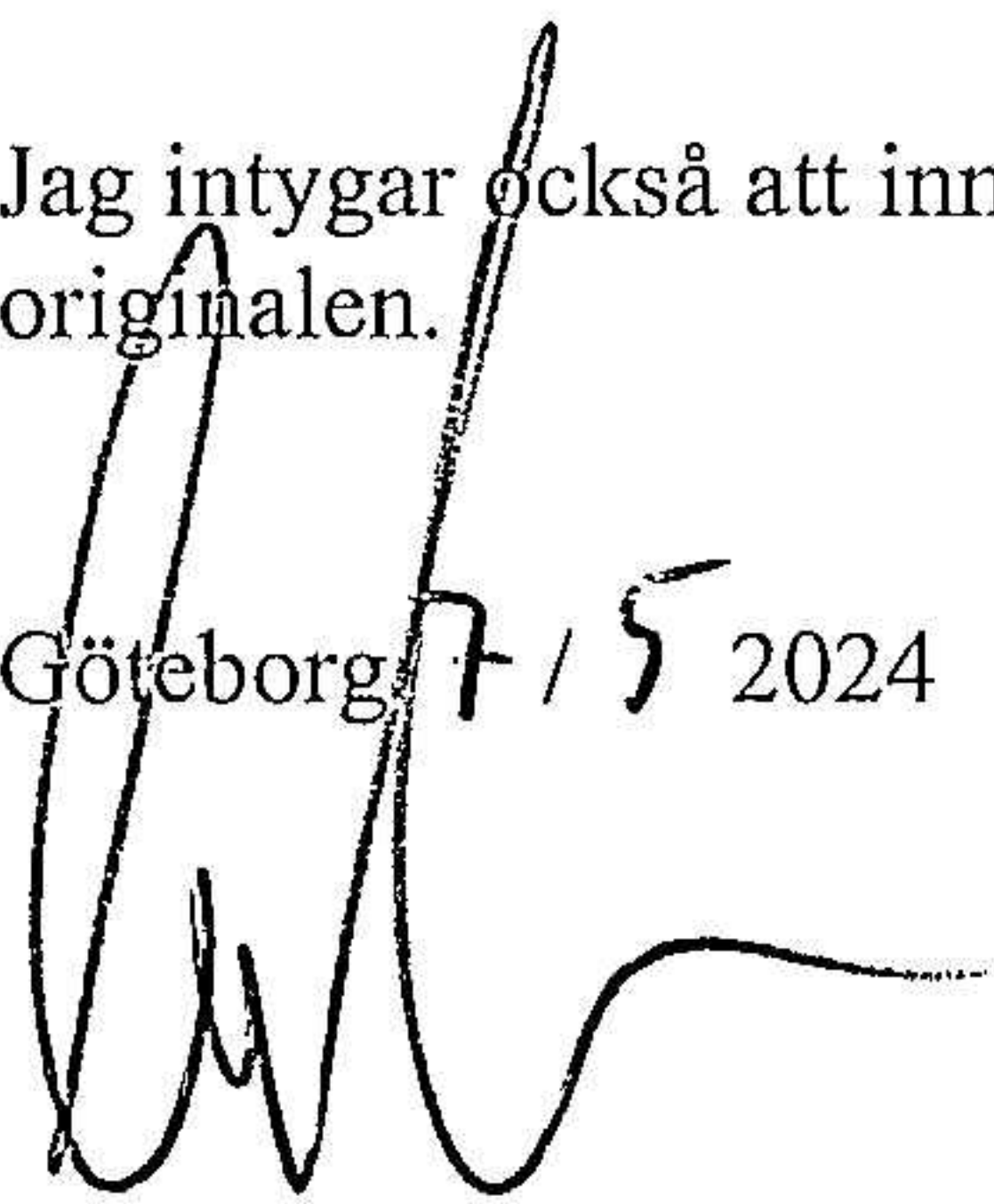
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i L2 Hedagården 1:73 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 7 / 5 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 7 / 5 2024



Karl Ljunggren

Styrelsen och verkställande direktören för L2 Hedagården 1:73 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

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Borås Hedagården 1:73 och Borås Hedagården 1:126.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till L2 Fastigheter AB, Org.nr 556926-7759, säte Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	8 068	7 330	6 306	6 239	6 910
Resultat efter finansiella poster	-713	784	-856	-93	2 370
Soliditet (%)	11,0	12,0	11,3	12,1	12,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	11 232 963	821 670	12 104 633
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		821 670	-821 670	0
Årets resultat			-812 812	-812 812
Belopp vid årets utgång	50 000	12 054 633	-812 812	11 291 821

U
↓

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 054 633
årets förlust	-812 812
	11 241 821

disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 241 821
	11 241 821

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

AK
9

2024051605472

2024051605473

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		8 068 231 8 068 231	7 329 612 7 329 612
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 001 757	-2 995 503
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 200 695	-1 156 947
Övriga rörelsekostnader		-231 940	-243 412
		-4 434 392	-4 395 862
Rörelseresultat		3 633 839	2 933 750
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 347 409	-2 150 121
		-4 347 317	-2 150 118
Resultat efter finansiella poster		-713 478	783 632
Resultat före skatt		-713 478	783 632
Skatt på årets resultat	3	-99 334	38 038
Årets resultat		-812 812	821 670

U
|

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	97 140 359	96 323 224
Inventarier, verktyg och installationer	5	13 053	18 063
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 139 740	825 386
		99 293 152	97 166 673

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	7	2 425 808	2 525 142
--------------------------	---	-----------	-----------

2 425 808 **2 525 142**

Summa anläggningstillgångar **101 718 960** **99 691 815**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 616	20 632
Övriga fordringar		128 279	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 180	118 906
		254 075	139 541

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **788 442** **938 765**
1 042 517 **1 078 306**

SUMMA TILLGÅNGAR

102 761 477 **100 770 121**

UK

1

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 054 633

11 232 963

Årets resultat

-812 812

821 670

11 241 821

12 054 633

Summa eget kapital

11 291 821

12 104 633

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

71 718 750

60 825 000

Skulder till koncernföretag

16 000 000

25 000 000

Summa långfristiga skulder

87 718 750

85 825 000

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

1 875 000

1 875 000

Förskott från kunder

342 569

372 563

Leverantörsskulder

956 195

211 304

Aktuella skatteskulder

87 265

106 300

Övriga skulder

0

11 074

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

489 877

264 247

Summa kortfristiga skulder

3 750 906

2 840 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 761 477

100 770 121



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:

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

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

Byggnader	1-10%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	10%

Finansiella instrument

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing.

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

Inkomstskatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-616 096	-753 901
Övriga räntekostnader	-3 731 313	-1 396 220
	-4 347 409	-2 150 121

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-99 334	38 038
Totalt redovisad skatt	-99 334	38 038

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-713 478		783 632
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	146 976	20,60	-161 428
Ej avdragsgilla kostnader		-588 518		-2 686
Ej skattepliktiga intäkter		19		1
Skillnaden mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		342 189		202 151
Redovisad effektiv skatt	-13,92	-99 334	-4,85	38 038

Handwritten signature and mark

2024051605477

2024051605478

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 541 422	106 354 291
Inköp	0	1 439 186
Försäljningar/utrangeringar	-234 958	-252 055
Omklassificeringar	2 190 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 496 613	107 541 422
Ingående avskrivningar	-11 218 198	-10 129 514
Försäljningar/utrangeringar	57 629	63 253
Årets avskrivningar	-1 195 685	-1 151 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 356 254	-11 218 198
Utgående redovisat värde	97 140 359	96 323 224
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	97 140 359	96 323 224
Verkligt värde	132 000 000	130 000 000

Fastighetsvärdering:

Fastigheten har externvärderats av Cushman & Wakefield Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har gjorts på grundval av en kassaflödeskalkyl som stämts av med en ortsprisanalys.

Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 798	146 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 798	146 798
Ingående avskrivningar	-128 735	-123 725
Årets avskrivningar	-5 010	-5 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 745	-128 735
Utgående redovisat värde	13 053	18 063

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	825 386	416 410
Inköp	3 504 503	408 976
Omklassificeringar	-2 190 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 139 740	825 386
Utgående redovisat värde	2 139 740	825 386

ill
↑

Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	2 425 808	0	2 425 808
	2 425 808	0	2 425 808

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	2 525 142	0	2 525 142
	2 525 142	0	2 525 142

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	2 525 142	-99 334	2 425 808
	2 525 142	-99 334	2 425 808

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	80 218 750	78 325 000
	80 218 750	78 325 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 73 593 750 kronor (62 700 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	71 718 750	60 825 000
	71 718 750	60 825 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 875 000	1 875 000
	1 875 000	1 875 000

U

↑

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är L2 Fastigheter AB med organisationsnummer 556926-7759 med säte i Göteborg.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Infinitio Invest AB med organisationsnummer 556688-2337 med säte i Göteborg.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	67 500 000
	75 000 000	67 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

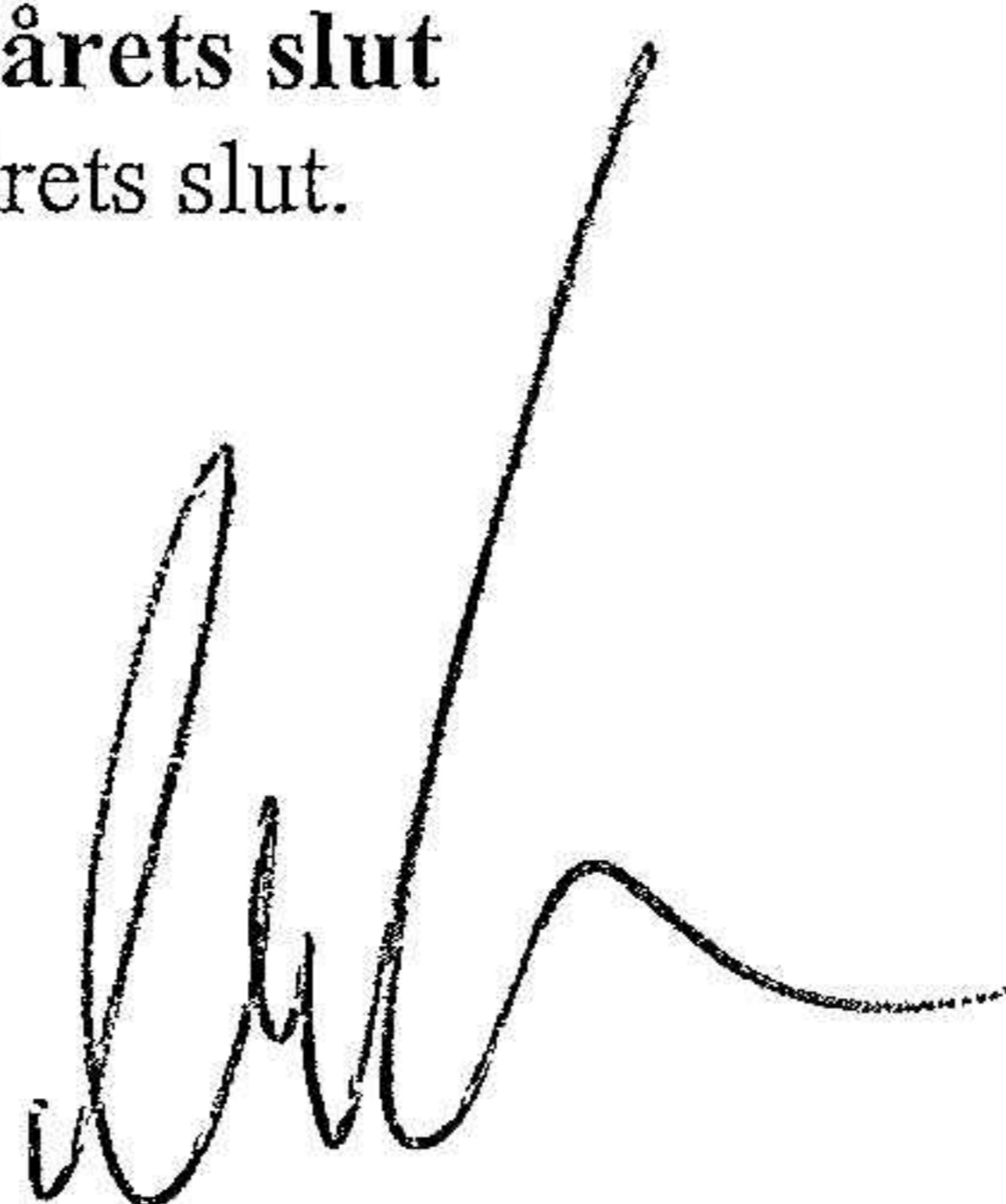
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Göteborg 7/5 2024



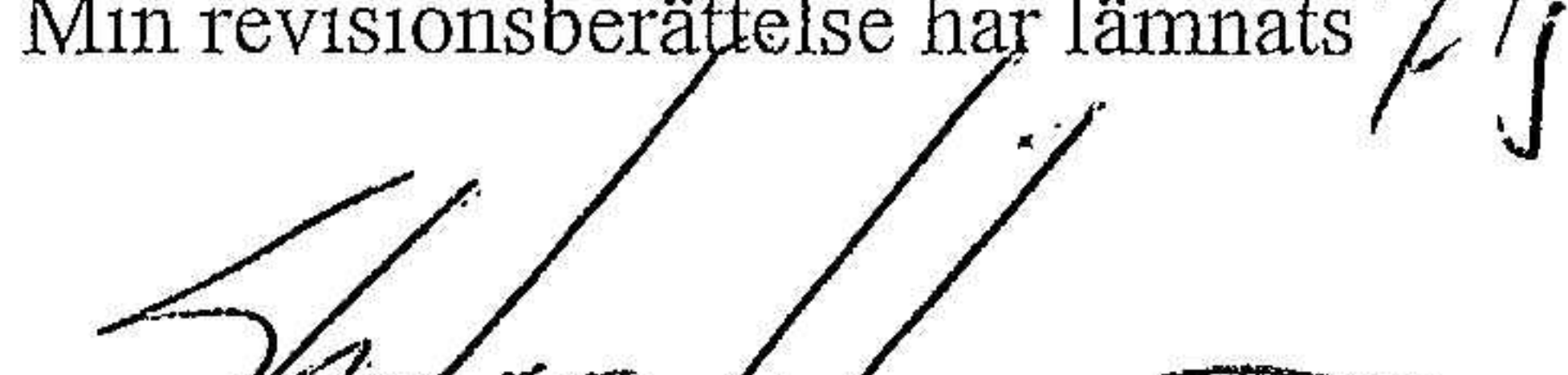
Henric Lundgren
Ordförande



Karl Ljunggren
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 2024



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i L2 Hedagården 1:73 AB
Org.nr 559010-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för L2 Hedagården 1:73 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av L2 Hedagården 1:73 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till L2 Hedagården 1:73 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 L2 Hedagården 1:73 AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till L2 Hedagården 1:73 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 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:

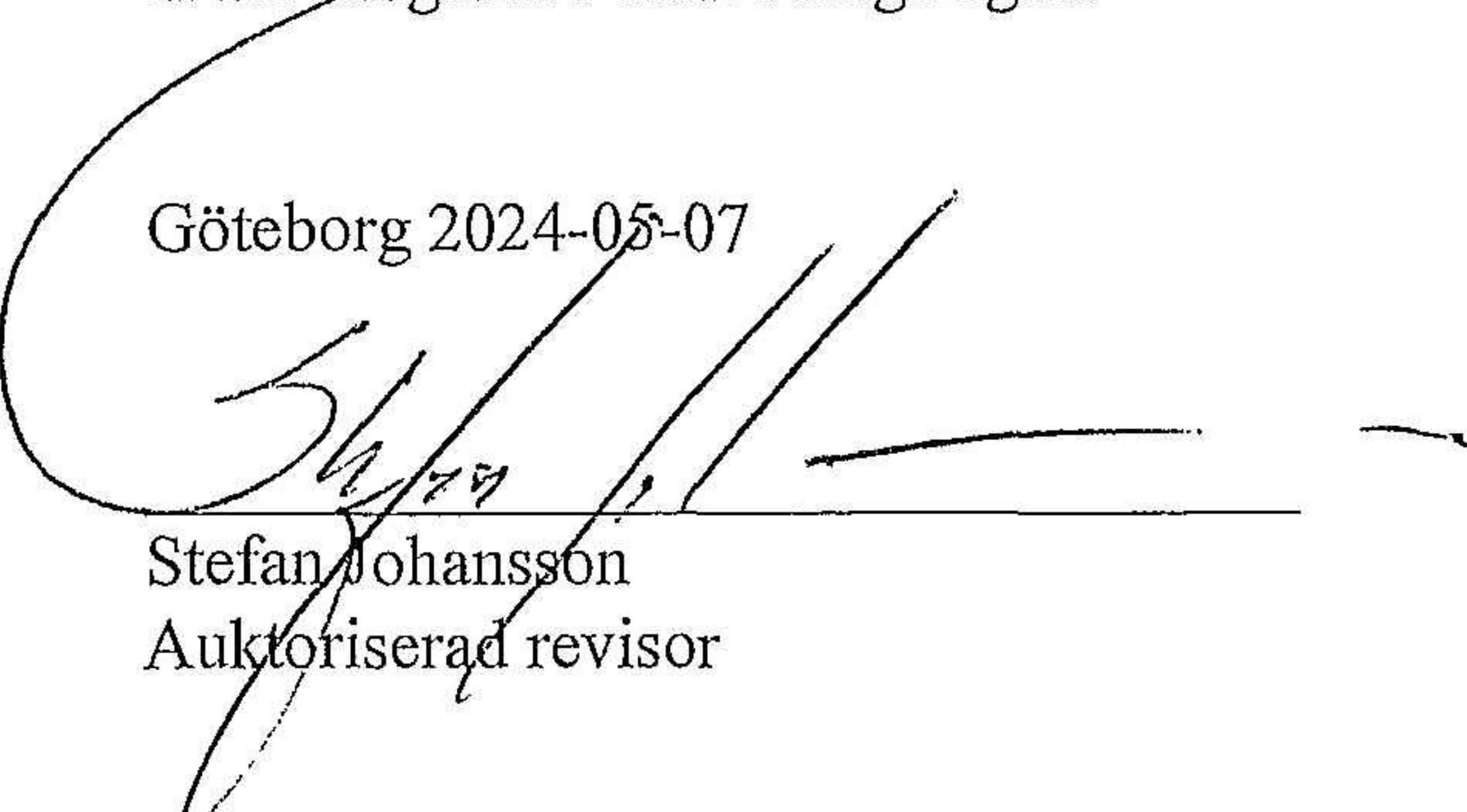
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Göteborg 2024-05-07


Stefan Johansson
Auktoriserad revisor