

Lilium Fastigheter

Årsredovisning

2022-09-01 - 2023-08-31

INNEHÅLL

Family Holding i Alvik AB
Organisationsnummer 556758-2928

Ordförande har ordet..... 3-4
Kvarter Olympen.....5-6
Bildcollage från sociala medier 7-10
Förvaltningsberättelse.....11
Förändring av eget kapital 13
Koncernresultaträkning.....14
Koncernens balansräkning.....15-16
Moderbolagets resultaträkning.....17
Moderbolagets balansräkning 18
Noter 19-45
Styrelsen.....46



Kvarter Jupiter i Sundsvall.

KONTAKT:

060-12 61 00
info@liliumab.se
Esplanaden 23,
852 36 Sundsvall

Lilium Fastigheter
Lilium_fastigheter
Lilium Fastigheter
www.liliumab.se

Lilium Fastigheter 2022-09-01 till 2023-08-31

I denna årsredovisning kan du läsa delar från vårt räkenskapsår. Vill du läsa hela årsredovisningen hänvisar vi dig till vår hemsida, www.liliumab.se.



Stabilitet, hållbarhet och värdetillväxt

Den stabilitet Lilium-koncernen visar för verksamhetsåret september 2022 till och med augusti 2023 är särskilt glädjande i en generellt mycket besvärlig fastighetsmarknad till följd av de kraftigt stigande räntekostnaderna. Liliumkoncernens stabila ekonomi har gett oss förutsättningar att möta de stigande räntekostnaderna med lösen av lån och köp av räntebärande obligationer, vilket kommer påverka vårt räntenetto positivt kommande verksamhetsår.

Koncernens driftnetto för aktuellt verksamhetsår uppgick till ca 264 Mkr och rörelseresultatet till drygt 157 Mkr. Genom att fortsätta egenfinansiera våra nysatsningar i form av ny-,till- och ombyggnader samt hyresgästanpassningar till 100 % kommer därtill vårt rörelseresultat efter finansiella kostnader växa i snabb takt.

Strax efter verksamhetsårets utgång och före det att Riksbanken meddelade att behovet av ytterligare räntehöjningar sannolikt var över, företogs en extern värdering som uppvisade ett övervärde på koncernens samlade fastighetsinnehav som översteg det försiktiga marknadsvärde vi under alla år officiellt har redovisat. Detta torde vara en tämligen unik situation för ett fastighetsbolag med bokslut under år 2023!

Vi fortsätter vidare vårt hållbarhetsarbete på flera olika plan innefattande såväl ökad energieffektivitet med hjälp av AI-lösningar, återanvändning av byggnadsmaterial och givetvis förhoppningen av vi inom en snar framtid ska kunna ta vår solcellspark i drift och därmed årligen kunna producera mer fossilfri el än vad samtliga koncernens hyresgäster tillsammans förbrukar. På så sätt kommer hyresgäster i Liliumkoncernen indirekt vara med att tidigt bidra till det viktiga hållbarhetsarbete vi alla har att leva upp till.

Sammanfattningsvis ser vi inom Lilium-koncernen ljust på kommande verksamhetsår och oförhindrat kan fortsätta vår resa med fokus på kundnytta, stabilitet, hållbarhet och värdetillväxt.

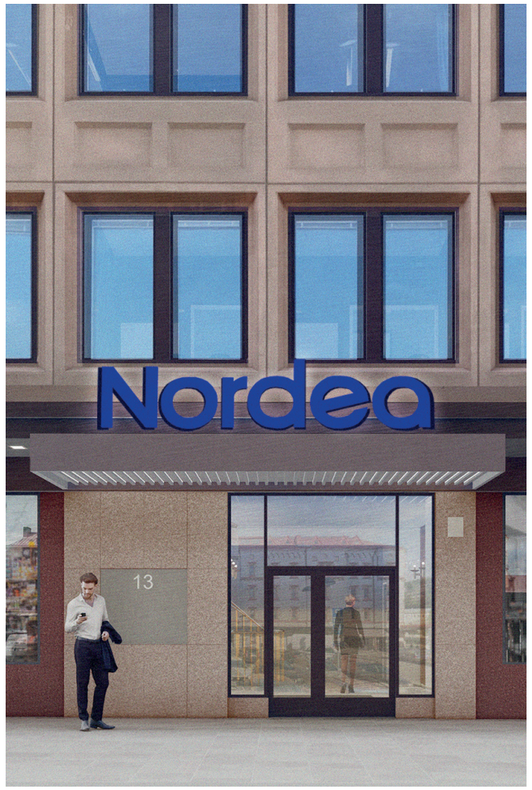


Kvarter Olympen

Storsatsning av kvarter Olympen

Lilium Fastigheters storsatsning på kvarteret Olympen innebärande ett ny-till- och ombyggnadsprojekt i centrala Stenstaden omfattande en sammanlagd area om drygt 5 000 kvm, har nu uthyrts ca 3 350 kvm. Ny hyresgäst blir Nordea. Det centrala kvarteret med sin utsökta arkitektur mitt i kärnan av Sundsvalls stenstad genomgår och skapar nu dynamiska miljöer åt Nordea.

En ny entré mot Sjögatan, inglasat atrium, parklounge, gemensamt grönskande innergård och fina nya kontorsytor skapas åt vår nya hyresgäst. Genom att Nordea samlar alla sina affärsområden under samma tak och flyttar in i kvarteret, innebär uthyrningen jämväl ett ordentligt tillskott av arbetsplatser till centrala Sundsvall till gagn för stadens handel och servicenäring.







Kvarter Olympen i Sundsvall.

Fastighet Norrmalm 1:34 i Sundsvall.

Bildcollage från Liliums sociala medier. Följ oss på Instagram, Facebook och Linkedin.

Family Holding i Alvik AB

Bolaget började sin verksamhet år 2008. Bolaget äger och förvaltar värdepapper samt förvaltar indirekt via dotterbolag fastigheter i Sverige och Norge. Bolaget äger 90.5 % av aktierna i dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Lilium med säte i Sund-svall och 100 % av aktierna i No Family Holding AS med säte i Oslo, Norge.

Samtliga koncernbolag förutom Gowash AB och GoWash Nacksta AB bedriver kapital- och fastighetsförvaltning. Kapitalförvaltningen sköts av externa konsulter på diskretionär basis. Fastighetsförvaltningen sköts av styrelseordföranden och av egen, i koncernbolag, anställd personal samt av anlitade konsulter och fastighetsskötare. Gowash AB:s verksamhet omfattar utveckling av ett koncept med miljötvättstationer för personbilar och fritidsfordon samt lätta lastbilar som ska uppföras på fastigheter främst i koncernens egna bestånd. Förvaltningshorisonten för koncernens hela verksamhet är mycket långsiktig.

Bolaget ägs till 52,3 % av GL Förvaltning i Alvik AB och till 28,3 % av BL Förvaltning i Sjöberg AB.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Fastighet Ripan i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av de väsentliga räntehöjningar som skett under räkenskapsåret har koncernbolagens räntenetto utvecklats negativt. Till följd av moderbolagets och övriga koncernbolags starka ekonomi har de ökade räntekostnaderna inte påverkat det samlade resultatet i väsentlig grad. Koncernens starka ekonomi medför dock att lån som förfallit under räkenskapsåret i sin helhet har kunnat återbetalats och beslut har tagits innebärande att fortsätta med återbetalning av lån samt förvärva räntebärande obligationer kommande räkenskapsår så länge det höga ränteläget består.

Under räkenskapsåret har en väsentlig hyresgästanpassning i Sundsvall påbörjats i det centrala kvarteret Olympen vari bl a moderna kontorslokaler om drygt 4000 kvm utvecklas med bl.a. Nordea som tillträdande hyresgäst under år 2024 och 2025. Vidare har det påbörjats utveckling av ytterligare kontorsytor samt åtta nya lägenheter i kvarteret Nyttan i Sundsvall (Hirschka-huset).

I industrifastigheten Högom omfattande nära 16 000 kvm har samtliga ytor ombyggts och moderniserats samt uthyrts. Renoveringar har påbörjats av de två bostadshus som förvärvats på Baldersvägen i centrala Sundsvall. Det centrala bostadsprojektet vid Norra Bergets sluttning omfattande 67 bostäder har färdigställdes under mars månad 2023 och inflyttning skett i de flesta lägenheter. Etablering av AI för komplettering av koncernens befintliga styrsystem för fastigheter har resulterat i sänkt energiförbrukning i de aktuella fastigheterna med drygt 15 %. En ny installation i en av koncernens fastigheter har påbörjats och fler installationer av AI kommer löpande att utvärderas.

Ytterligare uppgifter om viktiga löpande affärshändelser finns tillgängliga på vår hemsida www.liliumab.se.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet kännetecknas av ett välunderhållet och centralt beläget fastighetsbestånd i huvudsak belägna i regionstäder i Sverige och Norge samt en utifrån risksynpunkt försiktigt bedriven värdepappersverksamhet.

Denna grundläggande verksamhetsinriktning kommer inte förändras under en översiktlig framtida tidsperiod. Beslutade åtgärder innebärande återbetalning av externa lån och förvärv av räntebärande obligationer kommer de närmaste åren att kraftigt förbättra koncernens räntenetto.

Användande av finansiella instrument

Den valutasäkringspolicy som har tillämpats sedan verksamheternas start innebärande att SEK och NOK löpande säkras mot valutakursändringar har ändrats mot bakgrund av den uthålligt försvagade svenska kronan och att koncernens belåning i utländsk valuta är ytterst begränsad.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen		2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Resultat efter finansiella poster	Tkr	69 732	1 119 894	165 969	183 310	560 882
Antal anställda	St	35	37	38	21	21
Balansomslutning	Tkr	5 003 116	5 072 561	5 469 870	6 175 972	6 546 079
Avkastning på eget kapital	%	3,1	46,8	9,8	11,6	33,9
Avkastning på totalt kapital	%	3,7	23,7	4,5	5,6	10,3
Soliditet	%	44,7	47,1	31,0	25,6	25,3

Moderbolaget		2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Resultat efter finansiella poster	Tkr	125 164	989 259	86 673	264 739	522 843
Antal anställda	St	1	1	1	1	1
Balansomslutning	Tkr	3 104 206	3 071 470	2 019 561	1 907 781	1 729 792
Avkastning på eget kapital	%	4,8	38,8	4,4	14,1	30,8
Avkastning på totalt kapital	%	4,0	32,2	4,4	13,9	30,3
Soliditet	%	83,6	83,0	98,4	98,2	98,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, Not 1.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minioritets-intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	104	36 496	55 006	2 122 292	176 572	**2 390 470**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning				-195		**-195**
Utdelning enligt beslut av extra stämma				-7 970	-111 190	**-119 160**
Omräkningsdifferens			-38 977	0	-3 798	**-42 775**
Förskjutning pga tillkommande förvärv				-38 809		**-38 809**
Övrig omfördelning				25 613	-25 613	0
Årets resultat				32 948	11 773	**44 721**
Belopp vid årets utgång	**104**	**36 496**	**16 029**	**2 133 879**	**47 744**	**2 234 252**

Ackumulerade omräkningsdifferenser som redovisats direkt mot eget kapital är - 541 tkr (42 234 tkr).

Moderbolaget	Aktie-kapital	Fri över-kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104	36 496	1 479 945	981 172	**2 497 717**
Disposition enligt beslut av årets års-stämma:					
Utdelning			-195		**-195**
Balanseras i ny räkning			981 172	-981 172	**0**
Utdelning beslut extra stämma			-7 970		**-7 970**
Årets resultat				104 409	**104 409**
Belopp vid årets utgång	**104**	**36 496**	**2 452 952**	**104 409**	**2 593 960**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Fri överkursfond	36 495 774
Balanserad vinst	2 452 951 651
Årets vinst	104 408 647
	2 593 856 072
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 196,09 kr per aktie	204 325
totalt i ny räkning överföres	2 593 651 747
	2 593 856 072

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning (Tkr)	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Koncernens resultaträkning	1		
Nettoomsättning		32 759	34 567
Hyresintäkter	2, 3	286 203	357 118
Övriga rörelseintäkter		18 640	978 928
		337 602	**1 370 613**
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader		-56 777	-73 015
Fastighetsskatt		-11 355	-15 789
Råvaror och förnödenheter		-5 716	-5 332
Driftnetto		**263 754**	**1 276 477**
Övriga externa kostnader	4, 5	-21 684	-8 865
Personalkostnader	6	-25 264	-25 344
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 136	-54 168
Rörelseresultat		**157 670**	**1 188 100**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2 586	11 437
Övriga finansiella intäkter		16 275	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 472	3 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-101 318	-70 225
Övriga finansiella kostnader		-14 953	-13 304
		-87 938	**-68 206**
Resultat efter finansiella poster		**69 732**	**1 119 894**
Resultat före skatt		**69 732**	**1 119 894**
Skatt på årets resultat	10	-22 265	-19 070
Uppskjuten skatt	10	-2 746	-4 105
Årets resultat		**44 721**	**1 096 719**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		32 948	985 993
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		11 773	110 726

Koncernens balansräkning

Koncernbalansräkning (tkr)	Not	2023-08-31	2022-08-31
Koncernens balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	220	660
		220	**660**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	76 946	95 585
Förvaltningsfastigheter	13	3 583 866	3 473 178
Inventarier, verktyg och installationer	14	65 410	68 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	66 945	156 581
		3 793 167	**3 793 801**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	936 002	801 042
Andra långfristiga fordringar	17	1 600	101 131
		937 602	**902 173**
Summa anläggningstillgångar		**4 730 989**	**4 696 634**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		393	1 274
Färdiga varor och handelsvaror		1 961	0
		2 354	**1 274**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 890	3 084
Aktuella skattefordringar		5 769	0
Övriga fordringar		24 635	47 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	**7 610**	**2 913**
		44 904	**53 315**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	19	40 998	25 240
		40 998	**25 240**
Kassa och bank		183 871	296 098
		183 871	**296 098**
Summa omsättningstillgångar		**272 127**	**375 927**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 003 116**	**5 072 561**

Koncernbalansräkning (tkr)	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		**104**	**104**
Övrigt tillskjutet kapital		36 496	36 496
Reserver		16 029	55 006
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 133 879	2 122 292
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**2 186 508**	**2 213 898**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		47 744	176 572
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**47 744**	**176 572**
Summa eget kapital		**2 234 252**	**2 390 470**
Avsättningar	20		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 475	1 275
Avsättningar för uppskjuten skatt		107 774	109 598
Övriga avsättningar		12 400	6500
		121 649	**117 373**
Långfristiga skulder	21		
Obligationslån		666 445	706 680
Skulder till kreditinstitut		1 096 168	283 320
Övriga skulder		12 031	120 605
		114 561	**1 110 605**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	577 175	1 255 366
Förskott från kunder		774	1 292
Leverantörsskulder		13 942	32 400
Aktuella skatteskulder		0	20 531
Övriga skulder		122 798	89 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	55 352	54 870
		770 041	**1 454 113**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 003 116**	**5 072 561**

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning (tkr)	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Nettoomsättning	26	3 100	3 100
		3 100	**3 100**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-274	-238
Personalkostnader	6	-1 205	-1 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-98	-93
		-1 577	**-1 421**
Rörelseresultat		**1 523**	**1 679**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	115 760	974 685
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	**7**	5 708	9 315
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 438	3 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13	-13
Övriga finansiella kostnader		-252	-245
		123 641	**987 580**
Resultat efter finansiella poster		125 164	989 259
Bokslutsdispositioner	28	-24 470	-7 058
Resultat före skatt		**100 694**	**982 201**
Skatt på årets resultat	10	3 715	-1 029
Årets resultat		**104 409**	**981 172**



Fastighet Stadshuset i Sundsvall.

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Mareriella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	7 692	7 790
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	4 759	332
		12 451	**8 122**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	961 639	961 684
Fordringar hos koncernföretag	31	145 247	115 150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 687	2 361
Uppskjutna skattefordringar		3 715	0
		1 112 288	**1 079 195**
Summa anläggningstillgångar		**1 124 739**	**1 087 317**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	31	1 910 746	1 893 492
Aktuella skattefordringar		10 782	6 260
Övriga kortfristiga fordringar		97	1 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	352	0
		1 921 977	**1 901 028**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	19	16 138	15 769
		16 138	**15 769**
Kassa och bank		41 352	67 356
Summa omsättningstillgångar		**1 979 467**	**1 984 153**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 104 206**	**3 071 470**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	32, 33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		104	104
		104	**104**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		36 496	36 496
Balanserad vinst eller förlust		2 452 952	1 479 945
Årets resultat		104 409	981 172
		2 593 857	**2 497 613**
Summa eget kapital		**2 593 961**	**2 497 717**
Obeskattade reserver	34	0	63 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	31	499 873	499 893
Övriga kortfristiga skulder		10 287	10 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	85	85
Summa kortfristiga skulder		**510 245**	**510 267**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 104 206**	**3 071 470**

Noter



Kontorshotellet Olympen i Sundsvall.

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

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.

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser realisationsvinst och kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag
Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Not 1 fortsättning

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångpunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Omräkning av utländska dotterföretag

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknats till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs under räkenskapsåret. Differenser som uppkommer redovisas direkt i eget kapital.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	20 %
Bostadsbyggnader	1-1,5 %
Kontors- och butiksbyggnader	1-2 %
Industribyggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	1-20%
Markinventarier	5 %
Tekniska installationer	4-7 %
Hyresgästanpassningar	10-30 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Inga låneutgifter aktiveras.

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.

Nedskrivningsprövning av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast o de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen förändras.

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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.



Fastighet Olympen i Sundsvall.

Not 1 fortsättning

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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

Varulager
Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 1 fortsättning

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Företaget har pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelsen redovisas som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

I Family Holding i Alvik AB:s svenska koncernföretag finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernföretagen i övriga länder saknas anställda. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Offentliga bidrag
Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat bolagets skatt.

Not 1 fortsättning

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner
Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

I koncernen har alla nyckeltal beräknats på totala koncernen, minoriteten inräknad.

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2-4

Not 2 - Hyresintäkter

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Hyresintäkterna per geografisk marknad		
Sverige	212 952	287 366
Norge	73 251	69 752
	286 203	**357 118**

Not 3 - Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Inom ett år	260 075	252 624
Senare än ett år men inom fem år	663 406	679 398
Senare än fem år	184 865	328 829
	1 108 346	**1 260 852**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för uthyrda lokaler/lägenheter.

Not 4 Arvode till revisorer

Koncernen
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	142	161
Övriga tjänster	57	36
	200	**197**
Deloitte		
Revisionsuppdrag	83	53
Övriga tjänster	16	0
	99	**53**
RSM Norge AS		
Revisionsuppdrag	120	102
Övriga tjänster	1	5
	120	**107**
PWC		
Revisionsuppdrag	760	623
Övriga tjänster	0	60
	760	**683**

Not 4-5

Not 4 - fortsättning

Moderbolaget
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Moderbolaget	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Revisionsuppdrag	105	120
Övriga tjänster	57	36
	162	**156**

Not 5 - Leasing, leastagaren

Koncernen
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 548 tkr.
Framtida leasingkostnader, för icke uppsägningsbara tomträttsavgälder och anläggningsarrenden, förfaller till betalning enligt följande:

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Inom ett år	363	368
Senare än ett år men inom fem år	1 246	688
Senare än fem år	796	1 071
	2 405	**2 126**

Not 6

Not 6 - Anställda och personalkostnader

Koncernen	Medelantalet anställda	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Kvinnor	17	19
Män	18	18
	35	**37**

Koncernen	Löner och andra ersättningar	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelse	885	798
Övriga anställda	16 710	16 434
	17 595	**17 232**

Koncernen	Sociala kostnader	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Pensionskostnader för styrelse	25	25
Pensionskostnader för övriga anställda	1 332	1 636
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 675	5 620
	7 032	**7 281**

Koncernen	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**24 627**	**24 513**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %

Not 6-7

Not 6 - fortsättning

Moderbolaget	Medelantalet anställda	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Män	1	1
	1	**1**

Moderbolaget	Löner och andra ersättningar	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelse	885	798
	885	**798**

Moderbolaget	Sociala kostnader	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Pensionskostnader för styrelse	25	25
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	286	258
	311	**283**

Moderbolaget	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**1 196**	**1 081**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33%	33%
Andel män i styrelsen	67%	67%

Not 7 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Erhållna utdelningar	0	407
Kursdifferenser	0	7 356
Resultat vid avyttringar	2 599	3 151
Nedskrivningar	-282	-268
Återföring av nedskrivningar	268	791
	2 585	**11 437**

Moderbolaget		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Erhållna utdelningar	0	407
Ränteintäkter koncernföretag	5 040	5 040
Resultat vid avyttringar	668	3 077
Återföring av nedskrivningar	0	791
	5 708	**9 315**

Not 8-9

Not 8 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

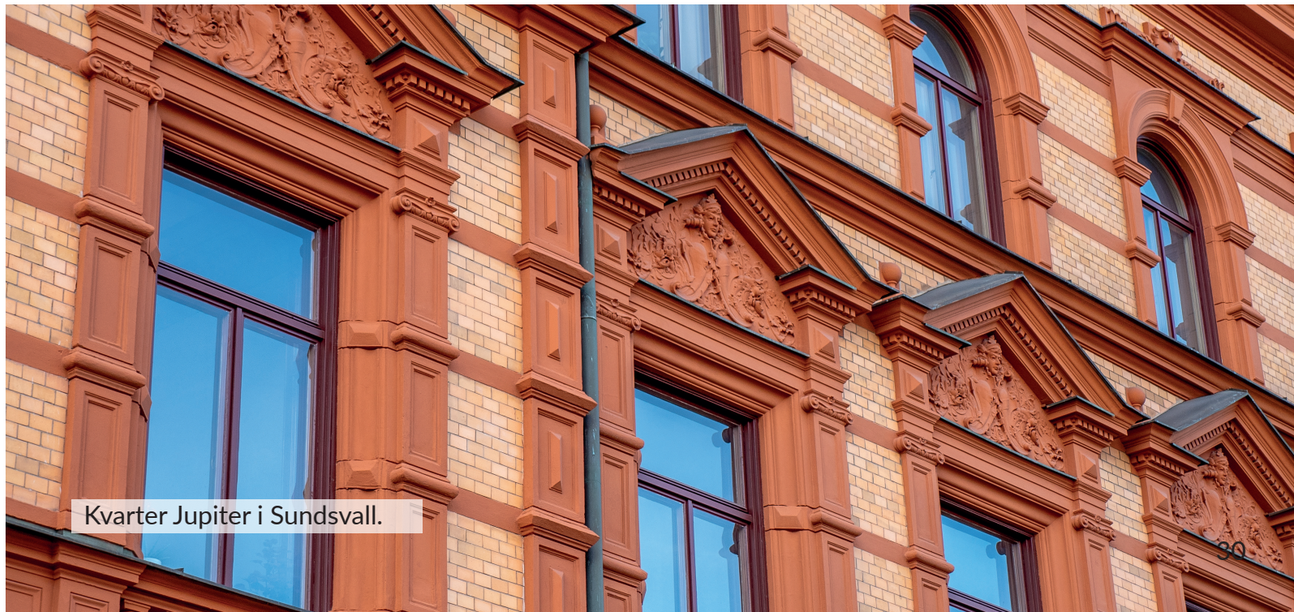
Koncernen		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga ränteintäkter	8 921	548
Kursdifferenser	551	3 338
	9 472	**3 886**

Moderbolaget		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga ränteintäkter	1 887	500
Kursdifferenser	551	3 338
	2 438	**3 838**

Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga ränteintäkter	-101 318	-70 225
	-101 318	**-70 225**

Moderbolaget		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga ränteintäkter	-13	-13
	-13	**-13**



Kvarter Jupiter i Sundsvall.

Not 10

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	Skatt på årets resultat	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Aktuell skatt	-17 939	-19 038
Justering avseende tidigare år	-4 326	-32
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 746	-4 105
Totalt redovisad skatt	**-25 011**	**-23 175**

Koncernen	Avstämning av effektiv skatt	
	2022-09-01 - 2023-08-31 Belopp	2021-09-01 -2022-08-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt	69 733	1 119 894
Skatt enligt gällande skattesats	-14 365	-230 698
Ej avdragsgilla kostnader	-6 385	-4 486
Ej skattepliktiga intäkter	88	317 751
Effekt av försäljning dotterbolag	3 977	0
Effekt av resultat vid avyttring av näringsfastighet	-35	-110 488
Återföring fusion	778	7 726
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-7 066	0
Effekt av schablonränta på periodiseringsfond	-903	-122
Övrigt	3 113	-2 826
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 326	-32
Skattereduktion inventarieinköp	113	0
Redovisad effektiv skatt	**-25 011**	**-23 175**

Moderbolaget	Skatt på årets resultat	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Aktuell skatt	0	-1 124
Justering avseende tidigare år	0	95
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 715	0
Totalt redovisad skatt	**3 715**	**-1 029**

Moderbolaget	Avstämning av effektiv skatt			
	Procent	2022-09-01 - 2023-08-31 Belopp	Procent	2021-09-01 -2022-08-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt		100 694		982 201
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-20 743	20,60	-202 333
Ej avdragsgilla kostnader		-3		-1
Ej skattepliktiga intäkter		23 866		201 032
Justering avseende skatter för föregående år		0		95
Övrigt		1 497		262
Effekt av schablonränta på periodiseringsfond		-903		-83
Redovisad effektiv skatt	**3,69**	**3 715**	**0,10**	**-1 029**

Not 11-12

Not 11 - Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 200	2 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 200**	**2 200**
Ingående avskrivningar	-1 540	-1 100
Årets avskrivningar	-440	-440
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 980**	**-1 540**
Utgående redovisat värde	**220**	**660**

Not 12 - Byggnader och mark

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	114 392	113 216
Inköp	0	1 118
Omklassificeringar	-7 456	58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 936**	**114 392**
Ingående avskrivningar	-18 807	-17 093
Årets avskrivningar	-1 643	-1 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 450**	**-18 807**
Årets nedskrivningar	-9 541	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-9 541**	**0**
Utgående redovisat värde	**76 946**	**95 585**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter Skattemässigt restvärde	72 408	81 829

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	7 883	7 561
Inköp	0	323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 883**	**7 883**
Ingående avskrivningar	-93	0
Årets avskrivningar	-98	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-191**	**-93**
Utgående redovisat värde	**7 692**	**7 790**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Skattemässigt restvärde	7 692	7 790

Not 13

Not 13 - Förvaltningsfastigheter

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 780 442	5 139 314
Inköp	25 472	441
Försäljningar/utrangeringar	-12 403	-1 516 951
Omklassificeringar	196 971	61 324
Omräkningsdifferenser	-63 769	96 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 926 713**	**3 780 442**
Ingående avskrivningar	-273 704	-265 109
Försäljningar/utrangeringar	1 659	46 112
Årets avskrivningar	-41 659	-46 360
Omräkningsdifferenser	4 417	-8 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-309 287**	**-273 704**
Ingående nedskrivningar	-33 560	-33 560
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-33 560**	**-33 560**
Utgående redovisat värde	**3 583 866**	**3 473 178**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Skattemässigt restvärde	1 831 845	1 800 825
Verkligt värde	3 974 049	4 507 534

Verkligt värde baseras dels på försiktiga värderingar av utomstående värderingsmän med erkända kvalifikationer dels med interna justeringar grundade i aktuella erfarenheter rörande den typ av fastigheter och med de fysiska lägen som koncernens bestånd innehar.



Fastighet Idrottsparken i Sundsvall.

Not 14-15

Not 14 - Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	96 891	103 267
Inköp	2 807	884
Omklassificeringar	0	-6 971
Försäljningar	-10	-288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**99 689**	**96 891**
Ingående avskrivningar	-28 435	-24 972
Återförda avskrivningar på försäljningar	10	171
Årets avskrivningar	-5 854	-5 652
Omklassificeringar	0	2 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 279**	**-28 435**
Utgående restvärde enligt plan	**65 410**	**68 457**

Not 15 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	156 581	74 986
Inköp	100 605	139 787
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 556
Under året genomförda omfördelningar	-190 241	-55 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 945**	**156 581**
Utgående redovisat värde	**66 945**	**156 581**

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	332	0
Inköp	4 427	332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 759**	**332**
Utgående redovisat värde	**4 759**	**332**

Not 16-17

Not 16 - Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	816 823	104 548
Inköp	218 339	682 559
Försäljningar	-62 291	-2 690
Omräkningsdifferenser	-34 775	32 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**938 095**	**816 823**
Ingående nedskrivningar	-15 780	-2 884
Återförda nedskrivningar	12 901	791
Årets nedskrivningar	0	-13 059
Omräkningsdifferenser	786	-628
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 093**	**-15 780**
Utgående redovisat värde	**936 002**	**801 042**

För noterade aktier är börsvärdet 1 054 199 tkr (847 367 tkr)

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 455	5 864
Försäljningar	-674	-1 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 781**	**4 455**
Ingående nedskrivningar	-2 093	-2 884
Årets nedskrivningar	0	791
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 093**	**-2 093**
Utgående redovisat värde	**1 687**	**2 361**

Marknadsvärde 3 102 tkr (3 880 tkr)

Not 17 - Andra långfristiga fordringar

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	101 400	1 105
Tillkommande fordringar	200	100 300
Avgående fordringar	-100 000	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 600**	**101 400**
Ingående nedskrivningar	**-268**	**0**
Återförda nedskrivningar	268	0
Årets nedskrivningar	0	-268
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-268**
Utgående redovisat värde	**1 600**	**101 131**

Not 18-20

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 093	841
Övriga poster	4 518	2 072
	7 611	**2 913**

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	352	0
	352	**0**

Not 19 - Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen				
Namn	Antal	Anskaffn.värde	Bokförtvärde	Marknadsvärde
Alpes 2020	1 009 961	5 638	5 638	11 065
Ecoclime	150 000	1 020	738	738
Wayper AB	422 114	9 950	9 950	
Forex deposit		10 050	10 050	10 491
Oazer AB	87 000	3 975	3 975	
2DFab	42 016	5 000	5 000	
Voyd	27 000	5 197	5 197	
		41 280	**40 998**	**22 294**

Moderbolaget				
Namn	Antal	Anskaffn.värde	Bokförtvärde	Marknadsvärde
Alpes 2020	1 009 961	5 638	5 638	11 065
Forex deposit		10 500	10 500	10 491
		16 138	**16 138**	**21 556**

Not 20 - Avsättningar

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 275	975
Årets avsättningar	200	300
	1 475	**1 275**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	109 598	104 767
Årets avsättningar	2 103	8 669
Under året återförda belopp	-3 927	-3 838
	107 774	**109 598**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6 500	0
Årets avsättningar	5 900	6 500
	12 400	**6 500**

Not 21-22

Not 21 - Räntebärande skulder

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 865 143	990 000
Övriga skulder	12 031	120 605
	1 877 174	**1 110 605**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	577 175	1 255 366
	577 175	**1 255 366**
Summa räntebärande skulder	**2 454 349**	**2 365 971**
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	38 620	40 930
Övriga skulder	13 878	13 878
	52 498	**54 808**

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	25 684	23 562
Övriga poster	29 669	31 308
	55 353	**54 870**

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga poster	85	85
	85	**85**

Not 23-24

Not 23 - Räntor och utdelningar

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Erhållen ränta	4 777	568
Erhållen utdelning	0	407
Erlagd ränta	-96 753	-67 099
	-91 976	**-66 124**

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Erhållen ränta	7 477	5 540
Erhållen utdelning	115 760	975 092
Erlagd ränta	-13	-13
	123 224	**980 619**

Not 24 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivningar	49 595	54 168
Nedskrivningar	9 823	12 536
Återföring av tidigare nedskrivningar	-13 169	0
Vinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-2 790	0
Vinst vid försäljning av dotterföretag	-19 290	-1 002 151
Avsättningar till pensioner	200	300
Övriga avsättningar	5 900	6 500
	30 269	**-928 647**

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	98	-698
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-668	-3 077
Anteciperad aktieutdelning från dotterföretag	-115 760	-974 685
	-116 330	**-978 460**

Not 25-28

Not 25 - Avyttring av dotterföretag

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
Materiella anläggningstillgångar	9 587	941 187
Likvida medel	50	100
Summa tillgångar	**9 637**	**941 287**
Rörelseskulder	9 573	941 187
Summa skulder och avsättningar	**9 573**	**941 187**
Erhållen köpeskilling	19 354	1 535 418
Lösen av skuld	0	941 187
Avgår likvida medel i den avyttrade verksamheten	-50	-100
Påverkan på likvida medel	**19 304**	**2 476 505**

Not 26 - Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Moderbolaget	2022-09-01 - 2023-08-31	2021-09-01 - 2022-08-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022-09-01 - 2023-08-31	2021-09-01 - 2022-08-31
Erhållna utdelningar	115 760	974 685
	115 760	**974 685**

Not 28 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget		
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 818
Återföring från periodiseringsfond	63 486	1 490
Lämnade koncernbidrag	-87 956	-6 729
	-24 470	**-7 058**

Not 29

Not 29 - Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	961 684	467 135
Inköp	0	494 549
Försäljningar	-45	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**961 639**	**961 684**
Utgående redovisat värde	**961 639**	**961 684**



Fastighet Svärmaren i Luleå.

Not 30

Not 30 - Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen		
	Kapitalandel	Rösträttsandel
NO Family Holding AS	100	100
*Sjölivet Invest AS	71	59,2
**Sjölivet Holding AS	100	100
***Sjölivet Eiendom AS	100	100
Fastighetsaktiebolaget Lilium	90,5	90,5
*Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	100	100
* Fastighets AB Lilium Sundsvall	100	100
**Lilium Sundsvallsfastigheter HB	50	50
**Stadshuset i Sundsvall AB	91	91
* Fastighets AB Lilium Luleå	100	100
* Lilium ekonomisk förening	100	100
* Gowash AB	100	100
* Lilium Logistikfastigheter AB	100	100
* Lilium Luleå Industri AB	100	100
* Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	100	100
* Fastighets AB Lilium Birsta	100	100
* Fastighets AB Lilium Härnösand	100	100
* Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	100	100
* Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	100	100
* Fastighets AB Lilium Esplanad	100	100
* GoWash Nacksta AB	100	100
* Sundsvalls Solcellspark AB	80	80
* Klövsjöfjäll Förvaltning AB	70	70
** Klövsjöfjäll AB	100	100
* Lilium Sundsvallsfastigheter HB	50	50
*Lilium Bostäder 1 AB	100	100
*Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	100	100
**Lilium Kvarteret Rederiet AB	100	100

Not 30 fortsättning

Not 30 - Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen		
	Org.nr	Säte
NO Family Holding AS	994 090 186	Oslo
*Sjölivet Invest AS	914 458 315	Oslo
**Sjölivet Holding AS	914 392 268	Oslo
***Sjölivet Eiendom AS	921 564 651	Oslo
Fastighetsaktiebolaget Lilium	556852-9753	Sundsvall
*Fastighets AB Lilium Industri Sundsvall	556857-7760	Luleå
* Fastighets AB Lilium Sundsvall	556857-7836	Sundsvall
**Lilium Sundsvallsfastigheter HB	969646-7696	Sundsvall
**Stadshuset i Sundsvall AB	556717-8636	Sundsvall
* Fastighets AB Lilium Luleå	556857-7828	Luleå
* Lilium ekonomisk förening	769629-0357	Sundsvall
* Gowash AB	556976-3666	Sundsvall
* Lilium Logistikfastigheter AB	556881-2282	Sundsvall
* Lilium Luleå Industri AB	556881-2290	Sundsvall
* Fastighets AB Lilium Hjulet Hus	556881-2274	Sundsvall
* Fastighets AB Lilium Birsta	556898-0246	Sundsvall
* Fastighets AB Lilium Härnösand	556969-3335	Sundsvall
* Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	556941-5226	Sundsvall
* Lilium Fordonsfastigheter Söder AB	556941-5234	Sundsvall
* Fastighets AB Lilium Esplanad	556187-9056	Sundsvall
* GoWash Nacksta AB	556764-9313	Sundsvall
* Sundsvalls Solcellspark AB	559019-5227	Sundsvall
* Klövsjöfjäll Förvaltning AB	556642-5707	Berg
** Klövsjöfjäll AB	556190-9598	Berg
* Lilium Sundsvallsfastigheter HB	969646-7696	Sundsvall
*Lilium Bostäder 1 AB	559165-3794	Sundsvall
*Lilium Kvarteret Rederiet ek förening	769639-2450	Sundsvall
**Lilium Kvarteret Rederiet AB	559019-5243	Sundsvall

Moderbolaget				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
NO Family Holding AS	99,98	99,98	10 035	946 594
Fastighets AB Lilium	90,5	90,5	45 250	45
Klövsjöfjäll AB	1,2	1,2	30	15 000
				961 639

Moderbolaget		
	Org.nr	Säte
NO Family Holding AS	994 090 186	Oslo
Fastighets AB Lilium	556852-9753	Sundsvall
Klövsjöfjäll AB	556190-9598	Berg

Not 31-32

Not 31 - Transaktioner med närstående

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga fordringar koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium Industri Sundsvall	19 500	19 500
Fastighetsaktiebolaget Lilium Luleå	32 100	32 100
Fastighetsaktiebolaget Lilium	55 996	55 996
NO Family Holding AS	37 651	7 554
	145 247	**115 150**
Kortfristiga fordringar koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium	1 872 145	1 866 432
Gowash AB	2 000	2 000
Lilium Fordonsfastigheter Norr AB	23 485	23 485
Klövsjöfjäll AB	1 500	1 500
NO Family Holding AS	11 616	75
	1 910 746	**1 893 492**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall	499 873	499 873
Fastighetsaktiebolaget Lilium Reservé 1	0	21
	499 873	**499 893**

Lånen till koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 5 040 tkr (5 040 tkr). Samtliga lån knutna till koncernföretagen är efterställda samtliga övriga borgenärers fordringar och kan därmed jämställas med eget kapital.

De kortfristiga fordringarna och skulderna löper utan ränta.

Not 32 - Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 1 042 st. aktier med kvotvärde 100 kr.

Moderbolaget		
Namn	Antal aktier	Kvot värde
Stamaktier	800	100
PG-aktier	42	100
A-aktier	40	100
J-aktier	40	100
K-aktier	40	100
L-aktier	40	100
P-aktier	40	100
	1 042	

Not 33-36

Not 33 - Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	
	2023-08-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
fri överkursfond	36 495 774
balanserad vinst	2 452 951 651
årets vinst	104 408 647
	2 593 856 072
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 196,09 kr per aktie, totalt	204 325
i ny räkning överföres	2 593 651 747
	2 593 856 072

Not 34 - Obeskattade reserver

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Periodiseringsfonder	0	63 486
	0	**63 486**

Not 36 - Eventualförpliktelser

Moderbolaget		
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag	468 002	476 901
	468 002	**476 901**

Not 36 - Ställda säkerheter

Koncernen		
	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 675 334	2 755 617
Företagsinteckningar	2 200	2 200
	2 677 534	**2 757 817**

Not 37

Not 37 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Beslut har tagits om ny plats för etablering av koncernens solcellsanläggning på egen förvärvad fastighet omfattande ca 18 500 solceller upptagande en area om ca 10 hektar och som innebär att anläggningen sannolikt kommer vara i drift under våren 2024 och då med råge därefter årligen under decennier framöver kommer producera all den el som koncernens samlade hyresgäster förbrukar samtidigt som ytterligare ytor på den förvärvade fastigheten är möjlig att nyttja för kompletterande energiproduktion. Koncernen kommer därvid ligga mycket långt framme i sitt hållbarhetsarbete jämfört med de flesta övriga fastighetskoncerner.

Den för närvarande svårbedömda geopolitiska situation som råder kan komma att verka i antingen negativ eller positiv riktning kommande verksamhetsår.

Den höga inflationsutveckling och höjda marknadsräntor är effekter som koncernen kommer kunna balansera i stor utsträckning via höjda hyror och avkastning på inlånade löpande kassaflöden samt genom väsentliga amorteringar på externa fastighetslån, förvärv av räntebärande obligationer och tecknande av externa lån med längre löptid.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sollentuna 28 februari 2024

Peter Gotthardsson
Styrelseordförande

Barbro Liljedahl

Gunnar Liljedahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Styrelsen för Family Holding i Alvik AB



Peter Gotthardsson, arbetande styrelseordförande och delägare från 1 juli 2011.



Gunnar Liljedahl, huvudägare.



Barbro Liljedahl, huvudägare.

AAA

Fastighets AB Lilium

Högsta kreditvärdighet

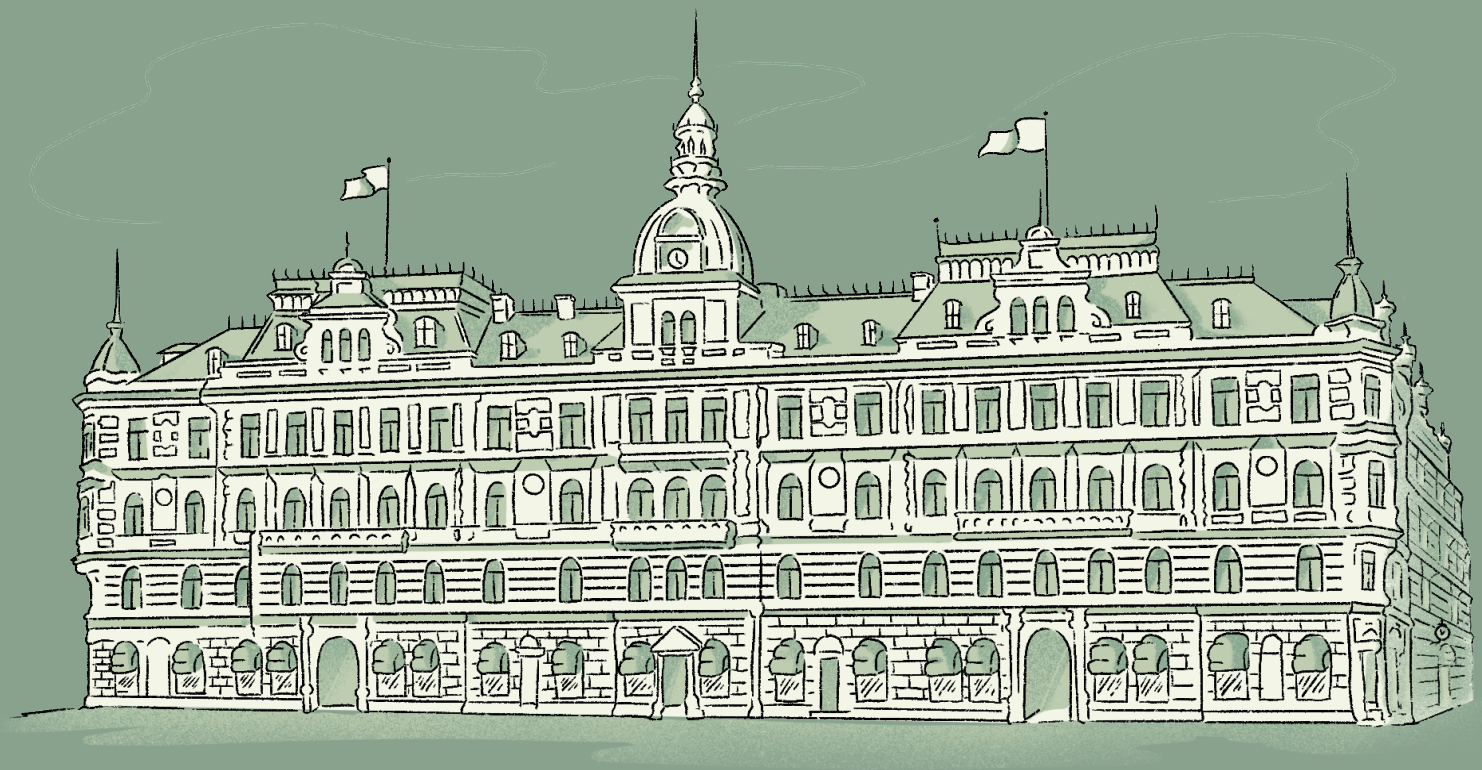
© Dun & Bradstreet 2024

UC

HÖGSTA KREDITVÄRDIGHET

FASTIGHETSAB LILIUM

556852-9753 | 2024-02-01



LILIUM

FASTIGHETER