

ÅRSREDOVISNING

Lundaforskaren PropCo AB

559191-6985

Räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-05-06



David Ekberg

Ledamot

Lundaforskaren PropCo AB
Org nr 559191-6985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- rapport över förändringar i eget kapital	10
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt

Bolaget är ett helägt dotterbolag och ägs till 100% av Lundaforskaren HoldCo AB, org.nr 559191-6977 ("Moderbolaget"), som har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är inriktad på att äga, förvalta och utveckla fastigheten Forskaren 1 i Lund (hädanefter kallad "Fastigheten"). Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bakgrund

Fastigheten förvärvades 2019, vid tidpunkten för förvärvet uppgick hyresintäkterna i Fastigheten till ca 17,2 MSEK och uthyrningsgraden till ca 50 procent. Sedan dess har merparten av de befintliga hyresavtalen omförhandlats samtidigt som vakanta ytor har hyrts ut. Dessutom har man genomfört projektutveckling för att skapa ytterligare uthyrningsbar area och förbättrat användningen av lokalerna genom att skapa mer sammanhängande ytor i byggnaden. Till dags datum har det investerats ca 55 MSEK i Fastigheten.

Fastighet har en total tomtarea om 27 304 kvm, sett till nuvarande byggnadsarea (BYA) så finns det en tydlig byggrättspotential genom framtagande av en ny detaljplan.

Finansiering

Bolaget har valt att finansiera sin verksamhet genom belåning hos svenskt kreditinstitut. Bolagets räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 217,6 (231,1) MSEK, nuvarande finansiering löper ut under 2025 och förväntas förlängas under våren 2025. Per bokslutsdagen har de räntebärande skulderna en ränta om 4,89 (6,05) procent

Bolagets belåningsgrad uppgick på bokslutsdagen till 60,2 procent. Belåningsgraden har beräknats på fastighetens anskaffningsvärde.

Fastighetsbeståndet

Vid periodens slut omfattade fastighetsbeståndet en fastighet Forskaren 1 är belägen i Lund med 27 304 kvm tomtarea med en uthyrningsbar area om cirka 12 745 kvm.

Hyresgäster

Fastigheten har vid periodens slut totalt 19 hyresgäster. Fastighetens fem största hyresgäster hyr areor motsvarande 48,83 procent av total uthyrningsbar area med en sammanlagd årshyra uppgående till cirka 17,5 MSEK exklusive hyrestillägg. Fastighetens enskilt största hyresgäst hyr cirka 21,5 procent av uthyrningsbara arean och står för cirka 26,5 procent av de totala hyresintäkterna.

Vid periodens slut var 4 248 kvm av fastighetens uthyrningsbara area vakanta, vilket motsvarar cirka 33,3 procent. Kontrakterade årshyror uppgick till 27,7 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Bolaget har erhållit hyresdepositioner uppgående till 1,875 MSEK för fullgörandet av hyresgästers förpliktelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi genomfört ett antal insatser för att förbättra fastighetens ekonomi och säkerställa dess konkurrenskraft. Bland annat har vi fortsatt arbeta med att effektivisera förvaltningen, resultatet är en mer optimerad drift och bättre kostnadskontroll, vilket vi även ser i jämförelse med utfallet i förhållande till föregående år.

Vi har en del arbete kvar att göra och vi är vid utgången av året i slutfasen av en energiinventering för att ge oss en mer detaljerad bild över energiförbrukningen och vilka energioptimerande investeringar som vi skall prioritera att genomföra under de kommande åren. Parallellt med detta arbete så pågår en översyn av samtliga service- och leveransavtal som vi har i fastigheten.

Vi har under året märkt av den allmänna konjunkturen där de senaste årens inflation och kraftigt höjda räntor, det spända geopolitiska läget i världen och den senaste tidens turbulens på marknaden har pressat efterfrågan på lokaler. Vår ambition inför 2024 var att vi skulle öka uthyrningsgraden i fastigheten. Vi har lyckats med några mindre uthyrningar samt att en befintlig hyresgäst valt att expandera sin verksamhet i huset. När det gäller vakanser, så är det 3 hyresgäster som avflyttat från fastigheten, av dessa är det endast en hyresgäst som relokaliserat sin verksamhet. De övriga två har valt att helt avveckla sin verksamhet.

Arbetet med en ny detaljplan avseende fastigheten har fortsatt i begränsad omfattning. Vilket beror på yttre omständigheter som vi inte kunnat kontrollera och därmed har tyvärr inte det formella arbetet med en ny detaljplan inte kommit igång under räkenskapsåret.

Förändring av avskrivningar

Under året har bolaget justerat sina avskrivningsprinciper. Anledningen till denna förändring är att vi anser att en stor del av de investeringar som genomförts, bedöms vara hänförliga till allmänna förbättringar i fastigheten och därmed ha en mer långsiktig karaktär och kan därmed skrivas av över en längre tidsperiod.

Syftet med justering är även att ge en mer rättvisande bild av bolagets ekonomiska utveckling och resultat. Genom att anpassa avskrivningstiderna efter tillgångarnas faktiska ekonomiska livslängd säkerställs en mer korrekt bild mellan kostnader och intäkter över tid.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

I januari 2025 undertecknades plankostnadsavtal med Lunds Kommun avseende framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten. Vi har börjat verkställa vissa energieffektiviserande åtgärder så som att uppdatera styr- och reglerutrustningen i fastigheten samt byta ut samtlig belysning till LED.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer

I verksamheten för bolaget förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker bolaget är exponerat mot.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de ensas kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. Om bolaget inte kan fullgöra sina åtaganden finns det risk för att de belopp som bolaget har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

Kredit risk mot hyresgäster

Fastighetens kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkteterna. I de fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka bolagets kassaflöde och likviditet negativt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i ränteneettot är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med. Bolagets räntebindning på bokslutsdagen är mindre än ett år och en förändring av marknadsräntan får direkt genomslag på bolagets räntekostnader.

Finansieringsrisk

Det kan inte uteslutas att bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall bolaget finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilken kan försämra den ekonomiska ställningen och lönsamheten. Det kan inte uteslutas att bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängningen av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Bolagets möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Konkurrensrisk

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjlighet att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttring av fastigheter samt vid hyressättningen, vilket i sin tur kan påverka bolagets resultat negativt.

Vakansrisk

Avkastningen av fastigheten är bland annat beroende av att bolaget lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästen-/erna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltning har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att bolaget lyckas bibehålla fastigheten fullt uthyrd. En vakans skulle kunna medföra ett lägre intäktflöde.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling.

Legala risker

Då bolagets verksamhet består av att äga fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framför allt skatter och ändrade avgifter kan göra ett kostnader ökar på ett oförutsett vis.

Bolaget är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot bolaget som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter	Tkr	29 953	29 074	24 589	19 777
Driftnetto	Tkr	12 154	8 279	1 196	2 196
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-7 631	-21 912	-18 145	-9 795
Soliditet	%	33,7	14,1	20,5	21,4

Bolagets hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick till MSEK 34,6 (33,2), förvaltningsresultatet uppgick till MSEK -5,7 (-7,0) och resultat efter skatt var MSEK -8,9 (-21,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 67 (79) procent.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	126 585 474
Årets resultat	<u>-8 908 707</u>
	kronor <u>117 676 767</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>117 676 767</u>
	kronor <u>117 676 767</u>

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

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter		29 953	29 074
Övriga rörelseintäkter		4 652	4 099
Drift- och underhållskostnader		-11 864	-18 031
Fastighetsskatt		-440	-440
Fastighetsadministration		-4 710	-3 871
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 438	-2 552
Driftnetto	6	12 153	8 279
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 479	-15 316
Rörelseresultat	8	5 674	-7 037
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		854	621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 159	-15 497
Summa resultat från finansiella poster		-13 305	-14 876
Resultat efter finansiella poster		-7 631	-21 913
Skatt på årets resultat	9	-1 278	732
Årets förlust		-8 909	-21 181

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	313 210	318 372
Inventarier, verktyg och installationer	10	710	268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 474	584
		<u>318 394</u>	<u>319 224</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	-	1 191
Summa anläggningstillgångar		<u>318 394</u>	<u>320 415</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		8 893	388
Övriga kortfristiga fordringar		5	1 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	693	807
		<u>9 591</u>	<u>3 145</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>21 825</u>	<u>8 336</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>31 416</u>	<u>11 481</u>
Summa tillgångar		<u>349 810</u>	<u>331 896</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		126 585	67 767
Årets förlust		-8 909	-21 181
		<u>117 676</u>	<u>46 586</u>
Summa eget kapital		<u>117 726</u>	<u>46 636</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	87	-
		<u>87</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		<u>87</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 577	48 273
		<u>4 577</u>	<u>48 273</u>
Summa långfristiga skulder		<u>4 577</u>	<u>48 273</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	217 600	231 094
Leverantörsskulder		1 091	1 098
Övriga skulder		3 070	1 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 659	2 920
		<u>227 420</u>	<u>236 987</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>227 420</u>	<u>236 987</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>349 810</u>	<u>331 896</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat ink årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	46 586	46 636
Aktieägartillskott	-	80 000	80 000
Årets resultat	—	<u>-8 910</u>	<u>-8 910</u>
Eget kapital 2024-12-31	50	117 676	117 726

Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick per årsskiftet till 180 000 Tkr (100 000 Tkr).

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 674	-7 037
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
- Av- och nedskrivningar	6 479	15 316
Erhållen ränta	854	621
Erlagd ränta	-14 159	-15 572
Betald inkomstskatt	-	-115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 152	-6 787
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 447	3 203
Förändring av kortfristiga skulder	3 926	-25 959
Kassaflöde från löpande verksamheten	-3 673	-29 543
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 649	-1 809
Omklassificering kostnadsförda projekt	-	2 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 649	335
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	80 000	-
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-13 493	-6 000
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	-43 696	28 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 811	22 398
Årets kassaflöde	13 489	-6 810
Likvida medel vid årets början	8 336	15 146
Likvida medel vid årets slut	21 825	8 336

Noter

Not 1 Allmän information

Bolaget ägs i sin helhet av Lundaforskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977 som har sitt säte i Stockholms län.

Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3 upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2024.

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplande i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutadifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- och bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultat avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Hyresgästanpassningar	25 år
Inventarier	25 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som

rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavande hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapital genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade

med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel och bland skulderna leverantörsskulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet = Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och

antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av noten Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt.

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Finnhammars</u>		
Revisionsuppdraget	-94	-
Revisionsuppdraget upptaget i moderbolaget	-36	-
Summa	<u>-130</u>	<u>0</u>
<u>Ernst & Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-	-30
Revisionsuppdraget upptaget i moderbolaget	-	-153
Summa	<u>0</u>	<u>-183</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga externa kostnader	-870	-2 552
Kostnader som vidarefaktureras	-4 568	-
Summa	<u>-5 438</u>	<u>-2 552</u>

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med Lundaforskaren HoldCo AB, 559191-6977.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäljning	(Tkr)	-	-
Inköp	(Tkr)	3 495	3 461

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	359 981	321 267
Investeringar	-	-
Omklassificering	1 096	38 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 077	359 981
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 609	-26 434
Årets avskrivningar	-6 258	-15 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 867	-41 609
Redovisat värde	<u>313 210</u>	<u>318 372</u>

Avskrivningar

Den stora förändringen i avskrivningar jämfört med 2023 beror på att avskrivningsmetoden förändrats gällande hyresgästanspassningar. Tidigare skrevs hyresgästanspassningar av på avtalens löptid men nu skrivs det av som byggnad.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 450 000 Tkr enligt senaste värdering som gjordes den 1 november 2024. Det verkliga värdet har bedömts av extern oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligt-värdehierarkin.

Värderingen har inte tagit hänsyn till en ny laga kraftvunnen detaljplan avseende fastigheten

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-14 159	-15 497
Summa	<u>-14 159</u>	<u>-15 497</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt för året	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-1 277	732
Total skattekostnad	<u>-1 277</u>	<u>732</u>
Redovisat resultat före skatt	-7 631	-21 913
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 572	4 514
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	-1 138	-1 218
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 712	-2 546
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-	-
Övriga ej avdragsgilla poster	1	-18
Redovisad skattekostnad	<u>-1 277</u>	<u>732</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	705	705
Inköp	662	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 367	705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-437	-296
Avskrivningar	-221	-141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-658	-437
Utgående restvärde enligt plan	<u>709</u>	<u>268</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående nedlagda kostnader	584	39 634
Under året nedlagda kostnader	4 986	1 809
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 144
Under året genomförda omfördelningar	-1 096	-38 715
Utgående nedlagda kostnader	<u>4 474</u>	<u>584</u>

Not 12 Uppskjuten skattefordran/uppskjuten skatteskuld

<u>2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	-	-	-
Differens mellan bokförd och skattemässig avskrivning	-	<u>-87</u>	<u>-87</u>
Netto uppskjuten skatt	0	-87	-87

<u>2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	-	-	-
Differens mellan bokförd och skattemässig avskrivning	<u>1 191</u>	-	<u>1 191</u>
Netto uppskjuten skatt	1 191	0	1 191

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna intäkter	47	44
Övriga poster	<u>645</u>	<u>763</u>
	<u>692</u>	<u>807</u>

Not 14 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Nuvarande finansiering löper till juni 2025 och förväntas förlängas under våren 2025.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	-	-
Övriga poster	<u>5 659</u>	<u>2 920</u>
Summa	<u>5 659</u>	<u>2 920</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Fastighetsinteckningar	260 000	260 000
Summa ställda säkerheter	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>

Not 17 Finansiella instrument

Koncernen är framför allt utsatt för finansierings-, ränte- och kreditrisk. Koncernens styrelse ansvarar ytterst för hur de finansiella riskerna skall hanteras. Koncernens enskilt största finansiella risk utgörs av finansiella fordringar och lån. Därutöver har koncernen kassa och bank, hyresfordringar, vissa fordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar samt leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och upplupna kostnader som finansiella skulder.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som påverkas av finansiell riskhantering. Samtliga finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

Bolaget har erhållit hyresdepositioner uppgående till 1,875 MSEK, så som säkerhet för hyresgästers förpliktelser. Hyresdepositionerna redovisas i nedan tabell som Övriga kortfristiga skulder.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	8 893	388
Övriga kortfristiga fordringar	2	1 950
Likvida medel	<u>21 825</u>	<u>8 336</u>
Summa	30 720	10 674
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	217 600	231 094
Skulder till koncernföretag	4 577	48 273
Leverantörsskulder	1 091	1 098
Övriga kortfristiga skulder (hyresdepositioner)	<u>1 875</u>	<u>1 875</u>
Summa	225 143	282 340

k=20250707-2025070931960

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2025 undertecknades plankostnadsavtal med Lunds Kommun avseende framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten. Vi har börjat verkställa visa energieffektiviserande åtgärder så som att uppdatera styr- och reglerutrustningen i fastigheten samt byta ut samtlig belysning till LED.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jochum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johnny Sommarlund
Ledamot

David Ekberg
Ledamot

Oscar Kuylenstierna
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Rasmus Mandel
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jochum Gabriel Beck-Friis

Styrelseledamot

Serienummer: baf5b165b8b7a7[...]5e27ed021f93e

IP: 213.238.xxx.xxx

2025-04-14 11:01:19 UTC



David Andreas Ekberg

Styrelseledamot

Serienummer: 5913209e0308ca[...]645cc67a0e8e7

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-14 11:06:55 UTC



JOHNNY SOMMARLUND

Styrelseledamot

Serienummer: ad0e047dd0fd72[...]01abdade0869d

IP: 91.240.xxx.xxx

2025-04-14 14:13:38 UTC



Nils Oscar Sperling Kuylenstierna

Styrelseledamot

Serienummer: a618230527a18e[...]f8a0fa53fb888

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-04-14 16:43:42 UTC



Karl Rasmus Mandel

Revisor

Serienummer: 7e61eb0893a04b[...]1cc0406166915

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-04-14 16:57:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

pk=20250707;2025070931962

Penneo dokumentnyckel: 8H199-KL-4L-HDWRS-UXNHZ-LW7PB-TWQ6J

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lundaforskaren PropCo AB
Org.nr 559191-6985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lundaforskaren PropCo AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lundaforskaren PropCo ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lundaforskaren PropCo AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lundaforskaren PropCo AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025

Rasmus Mandel
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Rasmus Mandel

Revisor

Serienummer: 7e61eb0893a04b[...]1cc0406166915

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-04-14 16:57:30 UTC



k=20250707;2025070931965

Penneo dokumentnyckel: 6N3AV-RF6CC-84YXB-BI50B-CONIX-RSSNO

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.