

ÅRSREDOVISNING

för Lyona AB

Org.nr. 559008-4140

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 3 |
| -balansräkning | 4 |
| -noter | 6 |
| -underskrifter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Jakob Bedrosian, Styrelseledamot
2025-06-18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta och äga fastigheter, samt utföra företagsorganisatoriska konsultationer.

Företagets säte är Malmö

Flerårsöversikt

Årets omsättningsökning beror på att två större uppdrag av engångskaraktär har utförts.

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Nettoomsättning | 4 920 155 | 1 395 684 | 2 226 911 | 1 426 266 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 010 333 | 16 769 336 | 2 571 284 | 14 203 132 |
| Soliditet (%) | 77,90 | 79,02 | 61,68 | 44,63 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 000 000 | 14 285 974 | 16 660 976 | 31 946 950 |
| Balanseras i ny räkning | | 16 660 976 | -16 660 976 | 0 |
| Årets resultat | | | 2 560 737 | 2 560 737 |
| Belopp vid årets utgång | 1 000 000 | 30 946 950 | 2 560 737 | 34 507 687 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 30 946 951 |
| Årets resultat | 2 560 737 |
| | <u>33 507 688</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 33 507 688 |
| | <u>33 507 688</u> |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Lyona AB

Org.nr. 559008-4140

| RESULTATRÄKNING | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | Not | |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | |
| Nettoomsättning | 4 920 155 | 1 395 684 |
| Övriga rörelseintäkter | <u>0</u> | <u>20 256</u> |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 4 920 155 | 1 415 940 |
| Rörelsekostnader | | |
| Övriga externa kostnader | -534 393 | -736 080 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | <u>-237 259</u> | <u>-237 260</u> |
| Summa rörelsekostnader | -771 652 | -973 340 |
| Rörelseresultat | 4 148 503 | 442 600 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 4 415 | 16 506 993 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | -797 332 | -74 341 |
| Ränteintäkter | 1 696 161 | 187 577 |
| Räntekostnader | <u>-41 414</u> | <u>-293 493</u> |
| Summa finansiella poster | 861 830 | 16 326 736 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 010 333 | 16 769 336 |
| Bokslutsdispositioner | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | <u>-1 500 000</u> | <u>0</u> |
| Summa bokslutsdispositioner | -1 500 000 | 0 |
| Resultat före skatt | 3 510 333 | 16 769 336 |
| Skatter | | |
| Skatt på årets resultat | -949 596 | -108 360 |
| Årets resultat | <u>2 560 737</u> | <u>16 660 976</u> |

| BALANSRÄKNING | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 13 346 528 | 13 558 058 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | <u>53 170</u> | <u>78 899</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 399 698 | 13 636 957 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 15 485 000 | 65 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 15 060 000 | 22 555 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | <u>0</u> | <u>1 379 674</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 30 545 000 | 23 999 674 |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 944 698 | 37 636 631 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 1 961 175 | 195 401 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>1 092 452</u> | <u>8 365</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 053 627 | 203 766 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>3 665 886</u> | <u>7 357 415</u> |
| Summa kassa och bank | | 3 665 886 | 7 357 415 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 719 513 | 7 561 181 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 664 211 | 45 197 812 |

| BALANSRÄKNING | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 30 946 951 | 14 285 974 |
| Årets resultat | | 2 560 737 | 16 660 976 |
| Summa fritt eget kapital | | 33 507 688 | 30 946 950 |
| Summa eget kapital | | 34 507 688 | 31 946 950 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Övriga obeskattade reserver | | 6 250 000 | 4 750 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 6 250 000 | 4 750 000 |
| Långfristiga skulder | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 350 000 | 550 000 |
| Övriga skulder | | 0 | 6 862 224 |
| Summa långfristiga skulder | | 350 000 | 7 412 224 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 200 000 |
| Skatteskulder | | 735 877 | 74 742 |
| Övriga skulder | | 6 922 869 | 520 604 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 697 777 | 293 292 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 556 523 | 1 088 638 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 664 211 | 45 197 812 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

| Tillämpade avskrivningstider: | Antal år |
|---|----------|
| Byggnader | 50 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Noter till balansräkningen

| Not 2 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 15 409 800 | 15 409 800 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 15 409 800 | 15 409 800 |
| | Årets avskrivningar | -211 530 | -211 530 |
| | Utgående avskrivningar | -2 063 272 | -1 851 742 |
| | Redovisat värde | 13 346 528 | 13 558 058 |

| Not 3 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 128 643 | 128 643 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 128 643 | 128 643 |
| | Ingående avskrivningar | -49 744 | -24 014 |
| | Årets avskrivningar | -25 729 | -25 730 |
| | Utgående avskrivningar | -75 473 | -49 744 |
| | Redovisat värde | 53 170 | 78 899 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

NOTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 65 000 | 9 227 500 |
| Inköp/aktieägartillskott | 15 420 000 | 65 000 |
| Försäljningar | 0 | -9 227 500 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>15 485 000</u> | <u>65 000</u> |
| Redovisat värde | 15 485 000 | 65 000 |
| Not 5 Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 22 555 000 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 7 900 000 | 22 555 000 |
| Reglerade fordringar | <u>-15 395 000</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>15 060 000</u> | <u>22 555 000</u> |
| Redovisat värde | 15 060 000 | 22 555 000 |
| Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 379 674 | 505 865 |
| Inköp | | 1 023 809 |
| Försäljningar | <u>-1 379 674</u> | <u>-150 000</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>0</u> | <u>1 379 674</u> |
| Redovisat värde | 0 | 1 379 674 |
| Not 7 Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förfaller mellan 2 och 5 år | 350 000 | 7 412 224 |
| Övriga noter | | |
| Not 8 Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 10 950 000 | 10 950 000 |

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Malmö

Jakob Bedrosian
Jakob Bedrosian
Verkställande direktör
2025-05-13

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2025.

Johnny Persson
Johnny Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lyona AB, org.nr 559008-4140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lyona AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lyona ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lyona AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lyona AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lyona AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö
2025-05-13

Johnny Persson
Johnny Persson
Auktoriserad revisor