

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

## Lykka

PROPERTIES

559405-6565

### Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderbolagets rapport över kassaflöden	13
Noter	14

Fotokopians överensstämmelse  
med original intygas

*Lah*  
0730 - 975012

Lykka

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lykka Properties AB ("Lykka Properties"), organisationsnummer 559405-6565, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024. Lykka Properties tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även som Lykka Properties eller koncernen.

### Information om verksamheten

Lykka Properties siktar på att bli ett av Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla handelsfastigheter där största delen av hyran kommer från dagligvaruhandel. Lykka Properties verksamhet kännetecknas av långsiktighet och stabila kassaflöden.

Vi satsar på att bygga starka relationer med hyresgäster, samhälle och banker, vilket skapar stabilitet och mervärde för alla parter.

Lykka Properties äger och förvaltar fastigheter med inriktning på livsmedelsfastigheter, en sektor med stark efterfrågan och robust hyresgäststruktur. Per den 31 december 2024 omfattar fastighetsbeståndet totalt 15 000 kvm uthyrningsbar yta, vilket reflekterar bolagets ambition att erbjuda attraktiva lokaler som stödjer både hyresgästers verksamhet och långsiktig tillväxt.

### Affärsidé

Lykka Properties bygger Sveriges nästa ledande fastighetsbolag inom och handel. Genom att vara aktiva, enkla och ständigt fokusera på utvecklingsmöjligheter skapas trygga kassaflöden och långsiktiga värden.

### Strategi

Lykka Properties är ett opportunistiskt fastighetsbolag

- Lykka Properties förvärvar, förädlar, utvecklar och skapar värde.
- Lykka Properties fokuserar på deal-flow och off-market affärer vilket ger möjlighet till att göra bättre affärer
- Lykka Properties är en långsiktig och strategisk investerare som prioriterar att invänta rätt tillfälle framför att genomföra affärer med kortsiktigt fokus

### Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultatet – Lykka Properties har som mål att öka förvaltningsresultatet med minst 20 procent årligen per aktie.
- Avkastning på eget kapital – Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 15 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad – Belåningsgrad ska över tid uppgå till högst 65 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 65 procent.
- Räntetäckningsgrad – Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

### Organisation och moderbolag

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 0 (0). Lykka Properties är moderbolaget för Lykka Propertyss verksamhet i Sverige. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag och underkoncerner. I moderbolaget återfinns också koncerngemensamma kostnader såsom central administration, IT, koncernredovisning och marknadsföring. Lykka Properties är moderbolag i en koncern som består av 17 st dotterföretag.

Lykka Properties är snart Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla handelsfastigheter där största delen av hyran kommer från dagligvaruhandel. Lykka Properties verksamhet kännetecknas av långsiktighet och stabila kassaflöden.

### Ägarförhållanden

Lykka Properties ägs per 31 december 2024 till 100% av Addeo AB, 559223-7092.

## Lykka

## Finansiering

### Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 99 078 tkr vid periodens slut och samtlig finansiering finns i Swedbank AB. Samtliga lån löper i med en kapitalbindning i linje med hyresavtalens längd och med en amorteringstakt om 2-4%.

Bolagets snittränta uppgick för fjärde kvartalet till 4,85 procent.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 41,4 procent.

### Räntederivat

Koncernen har för tillfället inga derivatinstrument men har för avsikt att under kommande år räntesäkra delar av finansieringsvolymen med ränteswappar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lykka Properties har under året förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med ICA och Willys som hyresgäster. Samtliga förvärvade fastigheter är fullt uthyrda med stor utvecklingspotential.
- Koncernen har påbörjat planarbete på fastigheten Ängen 2 där befintlig butik ska byggas ut med cirka 50%
- Som moderbolag har Lykka Properties gått över till IFRS-redovisning.

## Förväntad framtida utveckling

Marknadsläget under 2024 har präglats av fortsatt turbulens och snabba förändringar, särskilt på räntemarknaden där förväntningarna på räntor förändrats snabbt. Vi ser en tydlig trend med sjunkande räntor samtidigt som valet i USA påverkat förväntningarna på de långsiktiga räntorna och att inflationen kommer komma tillbaka.

Den globala ekonomiska utvecklingen påverkar räntenivåer och konjunkturen, vilket spelar en avgörande roll för hela näringslivet. På den svenska marknaden ser vi att många företag är hårt pressade, något som även kan påverka vår verksamhet. Inom Lykka Properties har de olika bolagen påverkats i varierande grad av dessa omständigheter. Styrelsen förväntar sig fortsatt osäkerhet och följer utvecklingen noggrant, samtidigt som nödvändiga åtgärder vidtas för att begränsa negativa effekter.

Med stöd av starka ägare förbereder vi nu organisationen för att, med en opportunistisk inställning, leverera stabila kassaflöden och skapa långsiktiga värden för aktieägarna. Bolaget är redo för nya förvärv och med en solid kassa samt låg belåningsgrad analyserar vi kontinuerligt nya möjligheter på marknaden.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att rapportera.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder ett osäkert ekonomiskt läge i marknaden och omvärlden med en tydlig lågkonjunktur, svag konsumtion hos konsumenter och ett säkerhetspolitiskt läge i stor förändring. För Lykka Properties kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna i dotterbolag samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyra. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden och ändrade marknadspriser som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven. Noteras bör dock att huvudparten av Lykka Propertiess hyresintäkter är kopplade till konsumentprisindex och därmed i det närmaste inflationssäkrade.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

#### **Fastigheterna**

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter har per den 31 december 2024 värderats av oberoende värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 december 2024 uppgår till 229 300 tkr (31 000 tkr). Periodens värdeförändring uppgår till 42 500 tkr (0 tkr).

Värdeförändringen är en effekt av den makroekonomiska utvecklingen under perioden vilket har medfört att direktavkastningskravet avseende våra fastigheter har sjunkit något. Den positiva effekt som detta innebär spås på ytterligare av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftsresultat. Exit yield i den externa värderingen per 31 december 2024 uppgår till ca 6,50 procent.

## Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)**

Överkursfond	60 000 000
Balanserade vinstmedel	-94 490
Årets resultat	99 671
	<hr/>
	60 005 181

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att  
i ny räkning balanseras**

	60 005 181
	<hr/>
	60 005 181

**Lykka**

# Koncernens räkenskaper

## Resultaträkning, koncernen

Kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	5	9 486 546	2 056 500
Övriga intäkter		437 628	120 660
Fastighetskostnader		-1 941 980	-559 259
<b>Driftnetto</b>		<b>7 982 194</b>	<b>1 617 901</b>
Administrationskostnader	6,7	-3 433 107	-148 108
Finansiella intäkter		5 022	2 907
Finansiella kostnader		-3 936 875	-419 177
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>617 235</b>	<b>884 563</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	42 503 575	0
Värdeförändringar derivat		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 120 810</b>	<b>884 563</b>
Bokslutsdispositioner		250 000	-168 960
Aktuell skatt	9	-329 241	-380 647
Uppskjuten skatt	9	-8 862 252	256 464
<b>Årest resultat</b>		<b>34 179 317</b>	<b>760 380</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>		<b>136 717</b>	<b>3 042</b>
Rapport över totalresultat, koncernen, Kr			
Årets resultat		34 179 317	760 380
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>34 179 317</b>	<b>760 380</b>

## Balansräkning, koncernen

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3,8	226 407 391	31 385 931
Maskiner och inventarier		48 869	41 503
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 456 260</b>	<b>31 427 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		88 456	211 736
Övriga kortfristiga fordringar		104 761	101 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 246	8 602
Kassa och bank	10	9 666 183	8 560 903
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>9 880 647</b>	<b>8 882 728</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>236 336 906</b>	<b>40 310 162</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Balanserad vinst eller förlust		475 835	-284 545
Erhållna aktieägartillskott		60 000 000	7 168 078
Årets resultat		34 179 317	760 380
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>94 680 152</b>	<b>7 668 913</b>
<b>Avsättningar</b>		<b>9 113 633</b>	<b>247 419</b>
<b>Summa Eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar</b>		<b>103 793 785</b>	<b>7 916 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	4,12	99 078 500	15 222 930
Långfristiga skulder till moderföretag	4	27 440 577	15 094 816
Övriga långfristiga skulder	13	0	323 138
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>126 519 077</b>	<b>30 640 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, kunder och leverantörer		1 399 553	75 642
Skatteskulder		-113 616	-30 928
Moms och särskilda punktskatter		1 201 915	502 591
Övriga kortfristiga skulder		5 000	621 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 531 193	584 312
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 024 045</b>	<b>1 752 947</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>236 336 906</b>	<b>40 310 162</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Kr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	250	25 000	7 168 078 -	284 545	6 908 533
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				760 380	760 380
Summa totalresultat		25 000	7 168 078	475 835	7 668 913
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>		<b>25 000</b>	<b>7 168 078</b>	<b>475 835</b>	<b>7 668 913</b>
Ingående balans per 1 januari 2024	250	25 000	7 168 078	475 835	7 668 913
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				34 179 317	34 179 317
Summa totalresultat				34 179 317	41 848 230
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Ovillkorat aktieägartillskott			60 000 000		60 000 000
Kvittning av skuld och tidigare tillskott			- 7 168 078		- 7 168 078
Summa transaktioner med aktieägare			52 831 922		52 831 922
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>			<b>52 831 922</b>	<b>34 179 317</b>	<b>94 680 152</b>

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelsens intäkter		9 924 174	2 177 160
Rörelsens kostnader		-5 375 087	-876 327
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 549 088</b>	<b>1 300 833</b>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		8 866 214	371 812
Erhållen ränta		5 022	2 907
Erlagd ränta		-3 936 875	-419 177
Betald inkomstskatt		-407 967	77 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 075 482</b>	<b>1 334 179</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		123 280	-211 736
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-15 918	2 566 786
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 323 911	74 247
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		3 029 875	1 552 734
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 536 629</b>	<b>5 316 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv och avyttring av materiella anläggningstillgångar		-151 821 486	-18 692 321
Förvärv och avyttring av andelar i dotterföretag		0	3 420 534
Lämnade lån och erhållna amorteringar från koncernföretag		0	953 725
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-151 821 486</b>	<b>-14 318 062</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission, utbetald utdelning m.m.		52 831 922	0
Summa erhållna och lämnade koncernbidrag		250 000	0
Summa upptagning och amortering av lån		95 878 194	17 460 649
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>148 960 116</b>	<b>17 460 649</b>
Likvida medel vid årets början		8 560 903	304 959
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 105 280</b>	<b>8 255 944</b>
Likvida medel vid årets slut		9 666 183	8 560 903

# Moderbolagets räkenskaper

## Resultaträkning, moderbolaget

Kr.	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-206 317	0
Övriga externa kostnader		-1 724 697	-94 350
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 931 014</b>	<b>-94 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 931 014</b>	<b>-94 350</b>
Finansiella poster		0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 931 014</b>	<b>-94 350</b>
Koncernbidrag		2 032 028	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 032 028</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 014</b>	<b>-94 350</b>
Skatt på årets resultat		-1 343	0
<b>Årets resultat</b>		<b>99 671</b>	<b>-94 350</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		62 094 167	37 306 624
Fordringar hos koncernföretag		75 734 300	4 330 946
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 828 467</b>	<b>41 637 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 494	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 494</b>	<b>0</b>
Kassa och bank		2 176 352	116 170
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 185 846</b>	<b>116 170</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>140 014 312</b>	<b>41 753 740</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		-25 000	-25 000
Balanserad vinst eller förlust		94 490	140
Erhållna aktieägartillskott		-60 000 000	-7 168 078
Årets resultat		-99 671	94 350
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-60 030 181</b>	<b>-7 098 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		-78 990 361	-34 246 075
Övriga skulder		0	-446 275
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-78 990 361</b>	<b>-34 692 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-1 212 580	0
Aktuella skatteskulder		-1 343	0
Övriga skulder		225 153	37 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-5 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-993 770</b>	<b>37 198</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-140 014 312</b>	<b>-41 753 740</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Kr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	250	25 000	7 168 078 -	140	7 192 938
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat			-	94 350 -	94 350
<b>Summa totalresultat</b>		25 000	7 168 078 -	94 490	7 098 588
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>		25 000	7 168 078 -	94 490	7 098 588
Ingående balans per 1 januari 2024	250	25 000	7 168 078 -	94 490	7 098 588
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				99 671	99 671
<b>Summa totalresultat</b>				99 671	7 198 259
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Ovillkorat aktieägartillskott				60 000 000	60 000 000
Kvittning av skuld och tidigare tillskott			-	7 168 078 -	7 168 078
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				52 831 922	52 831 922
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>				52 931 593	60 030 181

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelsens kostnader		-1 931 014	-94 350
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 931 014</b>	<b>-94 350</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-9 494	0
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 212 580	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-182 955	-37 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-910 882</b>	<b>-131 548</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv och avyttring av andelar i dotterföretag		-24 787 543	-21 242 331
Lämnade lån och erhållna amorteringar från koncernföretag		-71 403 354	-4 330 946
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-96 190 897</b>	<b>-25 573 277</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission, utbetald utdelning m.m.		52 831 922	0
Summa erhållna och lämnade koncernbidrag		2 032 028	0
Summa upptagning och amortering av lån		44 298 011	25 652 350
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>99 161 961</b>	<b>25 652 350</b>
Likvida medel vid årets början		116 170	168 645
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 060 182</b>	<b>-52 475</b>
Likvida medel vid årets slut		2 176 352	116 170

## Noter

### Not 1. Allmän information om bolaget

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Lykka Properties AB (moderbolaget) med org nr: 559405-6565 och dess dotterbolag (koncernen). Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adress till huvudkontoret är Kungsgatan 30, 15 tr, 111 35 Stockholm.

Koncernens och moderbolagets två huvudsakliga verksamheter utgörs av att äga och förvalta kommersiella fastigheter. Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 2025-06-01. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Not 2. Väsentliga redovisningsprinciper

#### 2.1. Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Lykka Properties har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2024 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen tillämpar fortlevnadsprincipen genom att redovisa tillgångar och skulder till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Koncernen har valt att inte tillämpa IAS 33 Resultat per aktie eller IFRS 8 Rörelsesegment eftersom Lykka Properties vare sig har stamaktier eller potentiella stamaktier som är föremål för allmän handel eller som har ingivit, eller är i färd med att inge, sina finansiella rapporter till en värdepappersövervakande myndighet eller annan tillsynsmyndighet i syfte att emittera stamaktier på en offentlig marknad.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### 2.2. Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Lykka Properties och de bolag som moderbolaget har bestämmande

inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

### 2.3. Valuta

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### 2.4. Valuta

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler).

Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Bedömningen har gjorts att andelen serviceintäkter utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för service för redovisning enligt IFRS 15.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### 2.5. Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal vilket redovisas enligt IFRS 16. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkulld till motsvarande värde. Tomträter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkulld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

### 2.6. Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

### 2.7. Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

### 2.8. Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag och en utnyttjade ränteavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida

skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

### 2.9. Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

- Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt ( härledda priser).
- Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### 2.10. Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden, som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Lykka Properties redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången

ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Lykka Properties kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### **2.11. Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **2.12. Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **2.13. Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **2.14. Skulder till kreditinstitut**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter

transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### 2.15. Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### 2.16. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### 2.17. Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### 2.18. Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

#### 2.19. Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Samtliga finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets princip.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

#### 2.20. Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### 2.21. Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

## 2.22. Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till ett dotterbolag redovisas enligt alternativregeln som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och som skuld eller fordran på dotterbolaget i balansräkningen. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

## Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### 3.1. Värdering av fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

## Not 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### 4.1. Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. De flesta fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 99 078 tkr vid periodens slut och samtliga skulder finns hos Swedbank. Samtliga skulder ligger med en löptid motsvarande den återstående längden på hyresavtalen i respektive fastighet. Alla lån ligger med rörliga ränta och amorteringen mellan 2-4%.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 41,4%.

Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera skulden beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning

och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen till övervägande del har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad till de lånen med rörlig ränta.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### 4.2. Kredit och motparsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### 4.3. Värdering till verkligt värde

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisnings-principer och Not 8.

#### 4.4. Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Koncernens långsiktiga mål framgår av förvaltningsberättelsen.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	10 000	10 000
Administrationskostnader	8	8
Ränteintäkter	100	100
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtt)	160	160
Räntekostnader	1 500	1 500
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,62</b>	<b>6,62</b>

#### Not 5. Hyresintäkter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	9 486 546	2 056 500
Hyrestillägg och rabatter	437 628	120 660
<b>Summa</b>	<b>9 924 174</b>	<b>2 177 160</b>

Tabellen ovan visar årshyra, dvs kallhyra inklusive indextillägg, för kontrakt tecknade vid årets utgång. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Koncernen har 115 tkr (115 tkr) bostadsavtal. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6. Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode

## Lykka

Ersättning till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
- Revisionsuppdraget	0	0	0	0
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
- Skatterådgivning	0	0	0	0
- Övriga tjänster	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Koncernen hade inte under 2024 någon revisor.

## Not 7. Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Män	0	0	0	0
Kvinnor	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Löner och andra ersättningar, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och andra ersättningar	0	0	0	0
Sociala avgifter	0	0	0	0
- Varav pensionskostnader	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Arvode styrelseledamöter exkl sociala avgifter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ordförande	0	0	0	0
Övriga ledamöter	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Av moderföretagets och koncernens personalkostnader och sociala avgifter avser 0 tkr (0) företagets ledning och VD. Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 tkr (0) företagets ledning och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0). Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter. Pensionskostnader till styrelse finns inte.

## Not 8. Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 10 fastigheter via bolag, vilket ger indirekt äganderätt.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen per den 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförda av bolaget själv med underlag av tidigare genomförda värderingar under året genomförda av de oberoende värderingsinstituten, Novier AB och Newsec AB.

## Not 9. Inkomstskatt

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2024 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton för intressegemenskapen om 5 000 tkr som alltid får dras av. Koncernen har under året ännu inte nått upp till negativa räntenetton om 5 000 tkr varvid full avdragsrätt förelagat under året.

## Not 10. Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

## Not 11. Eget kapital

### 11.1. Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 250 stycken till ett kvotvärde av 100 kr.

### 11.2. Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. Några teckningsoptioner, bemyndigande om att emittera aktier eller motsvarande som förväntas öka antalet aktier finns inte utställda.

### 11.3. Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av moderbolagets egna kapital med undantag för aktiekapitalet.

## Not 12. Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	99 078 500	15 222 930	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-	-	-	-
Långfristig skuld till moderbolag	27 440 577	15 094 816	27 440 577	15 094 816
Summa	126 519 077	30 317 746	27 440 577	15 094 816

## Not 13. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen har inte övriga kortfristiga skulder av väsentlig karaktär.

## Not 14. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen lämna i samband med upplåning till kreditinstitut säkerhet i form av pant i fastigheterna koncernen äger. Detta sker till motsvarande belopp som skulden till kreditinstitutet.

## Not 15. Transaktioner med närstående

Bolaget har under året haft koncerninterna förvaltningsavgifter till dotterbolagen.

## Not 16. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett.

**Not 17. Förslag till vinstdisposition****Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)**

Överkursfond	60 000 000
Balanserade vinstmedel	-94 490
Årets resultat	99 671
	<hr/>
	60 005 181

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att  
i ny räkning balanseras**

60 005 181
<hr/>
60 005 181

**Not 18. Förklaringar avseende övergång till IFRS****Förklaringar avseende övergång till IFRS**

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättas med tillämpning av IFRS, vilket framgår av Redovisningsprinciper. De redovisningsprinciper som där anges har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för jämförelseåret 2023 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2024. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Övergången till IFRS har inte medfört några förändringar för moderbolaget.

## Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som anges enligt elektronisk signatur.

Johan Åström  
Styrelseordförande

Fredrik Leifland  
Styrelseledamot

Rudolf Tornerhejm  
Styrelseledamot

Magnus Tornerhjelm  
Styrelseledamot

This documents contains 24 pages before this page  
Dokumentet inneholder 24 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 24 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 24 sider før denne side

Detta dokument innehåller 24 sidor före denna sida

Nils Fredrik Mattias Leifland

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lykka Properties

058cb132-6dc4-4036-9f0d-d0e5ef8c2e47 - 2025-06-05 13:16:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8955a616-7a28-437b-a558-c55d2bc1c239 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MAGNUS TORNERHJELM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Addeo AB

81833420-e6fa-4f97-a19a-6958f3619aba - 2025-06-05 13:21:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5ad79365-b090-4ba7-9c27-6dcf725b9365 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOHAN ÅSTRÖM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Addeo

189d7f7b-889f-425e-b73a-ac527c83c22b - 2025-06-06 14:17:24 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 263fa408-382c-44f7-a81b-f9ca1414e86c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Rudolf Gustav Carl Tornerhjelm

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Rudolf Tornerhjelm

835b8013-bc30-4c97-884c-e2cf2f2ddc55 - 2025-06-10 13:28:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4299ee52-0cd8-4a07-b8e9-d88673089279 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

**FASTSTÄLLELSEINTYG TILL ÅRSREDOVISNING**

*Intyg om att balansräkningen och resultaträkningen har fastställts*

Undertecknad styrelseledamot i Lykka Properties AB, org.nr 559405-6565, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen och koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Undertecknad styrelseledamot intygar också att innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 10 juni 2025



Namn: Fredrik Leifland