

Lundaforskaren PropCo AB
Org nr 559191-6985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

Undertecknad styrelseledamot i Lundaforskaren PropCo AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 23 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 23 maj 2024


Jochum Beck-Friis

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt

Bolaget är dotterbolag i en koncern vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheten Forskaren 1 i Lund ("Fastigheten").

Bolaget ägs till 100 procent av Lundaforskaren HoldCo AB, org.nr 559191-6977 ("Moderbolaget").

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. I dagsläget har merparten av de befintliga hyresavtalen omförhandlats i kombination med att man hyrt ut vakanta ytor, tillskapat ytterligare uthyrningsbar area genom projektutveckling och rationaliserat användningen genom att få mer sammanhängande lokalytor i huset. Till dags datum har det investerats ca MSEK 55 i Fastigheten.

De enskilt största investeringarna som genomförts var omställningen av det s.k. djurhuset. Det finns fortfarande ytor kvar i Fastigheten som är av en äldre standard och inte möter dagens krav, dock är det en konkurrensfördel att det vi kan erbjuda är en kombination av laboratorielokaler och kontorsytor. Efterfrågan på vår typ av lokaler är att anse som fortsatt hög. Den nya spårvägen som sammanbinder Lund C och ESS, där närmaste hållplats är ca 200 meter från Fastigheten, har ökat fastighetens attraktionskraft ytterligare.

Nuvarande energikostnader i kombination med äldre installationer innebär att det finns en tydlig potential i att investera i energioptimerande åtgärder. Ett antal investeringar har genomförts som resulterat i lägre driftkostnader, men besparingspotentialen är fortsatt stor.

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 231,1 (237,1) MSEK, nuvarande finansiering löper ut under 2024 och förväntas förlängas under våren 2024. Per bokslutsdagen har de räntebärande skulderna en ränta om 6,05 (3,54) procent.

Bolagets belåningsgrad uppgick på bokslutsdagen till 64,0 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 tomatarea 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 45,75 procent av total uthyrningsbar area med en sammanlagd årshyra uppgående till cirka 19,3 MSEK inklusive hyrestillägg. Fastighetens enskilt största hyresgäst hyr cirka 21,1 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 27 procent av de totala hyresintäkterna.

Av Fastighetens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 3.988 kvm motsvarande cirka 31 procent. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 29,2 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under hösten avslutades det förvaltningsuppdrag som Estea AB hade avseende Bolaget, i samband med detta skedde även en ägarförändring som innebar att de aktier som Estea AB hade i Moderbolaget förvärvades av Ekebeck AB, i anslutning till överlåtelsen skedde även en namnändring av Bolaget, från Estea Forskaren PropCo AB till Lundaforskaren PropCo AB. I samband med detta så övertog Ekebeck AB ansvaret för den övergripande förvaltningen av Fastigheten och Bolaget.

Under oktober fattade byggnadsnämnden i Lund ett inriktningsbeslut, vilket innebar att man nu formellt påbörjar detaljplanearbetet avseende Fastigheten.

Under december slutfördes en nyemission i Moderbolaget, som tillförde MSEK 49.2 till koncernen. Huvudsakliga syftet med nyemissionen var att säkerställa medel för att dels slutföra arbetet med framtagande av en ny detaljplan, dels för att kunna genomföra planerade underhållsåtgärder, energioptimerande åtgärder, anpassningar och ombyggnationer i fastigheten för att långsiktigt förbättra koncernens resultat och kassaflöde.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Målsättningen är att den ekonomiska uthyrningsgraden i Fastigheten skall öka under året i kombination med förbättrade driftkostnader, dels genom effektivare förvaltning, dels genom energioptimerande åtgärder i Fastigheten. Vad det avser arbetet med framtagandet av en ny detaljplan, så är förhoppningen att vi innan årets slut, tillsammans med kommunen, har tagit fram alla nödvändiga underlag för att därefter kunna fatta ett beslut om en ny detaljplan.

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 finanseringsrisken.

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

intäktsslöde.

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 att 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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter	Tkr	29 074	24 589	19 777	16 780
Driftnetto	Tkr	8 279	1 196	2 196	-15
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-21 912	-18 145	-9 795	-10 006
Soliditet	%	14,1	20,5	21,4	27,3

Bolagets hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick till MSEK 33,2 (25,2), förvaltningsresultatet uppgick till MSEK -7,0 (-6,9) och resultat efter skatt var MSEK -21,5 (-19,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 79 (58) procent.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	67 766 401
Årets vinst	-21 180 927
	<hr/>
	kronor 46 585 474

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	46 585 474
	<hr/>
	kronor 46 585 474

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

2024052711255

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter		29 074	24 589
Övriga rörelseintäkter		4 099	622
Drift- och underhållskostnader		-18 031	-19 601
Fastighetsskatt		-440	-440
Fastighetsadministration	4	-3 871	-3 292
Övriga externa kostnader		-2 552	-682
Driftnetto	5	8 279	1 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 316	-11 949
Rörelseresultat	6	-7 037	-10 753
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 497	-7 394
Summa resultat från finansiella poster		-14 876	-7 392
Resultat efter finansiella poster		-21 913	-18 145
Bokslutsdispositioner		-	13 938
Skatt på årets resultat	7	732	-973
Årets förlust		-21 181	-5 180

2024052711256

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	318 372	294 833
Inventarier, verktyg och installationer	9	268	409
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	584	39 634
		<u>319 224</u>	<u>334 876</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	1 191	459
Summa anläggningstillgångar		<u>320 415</u>	<u>335 335</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		388	876
Övriga kortfristiga fordringar		1 950	2 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	807	2 713
		<u>3 145</u>	<u>6 347</u>
<u>Kassa och bank</u>		8 336	15 146
Summa omsättningstillgångar		<u>11 481</u>	<u>21 493</u>
Summa tillgångar		<u>331 896</u>	<u>356 828</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		67 767	72 947
Årets förlust		-21 181	-5 180
		<u>46 586</u>	<u>67 767</u>
Summa eget kapital		<u>46 636</u>	<u>67 817</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	-	231 094
Skulder till koncernföretag		48 273	19 875
		<u>48 273</u>	<u>250 969</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	231 094	6 000
Leverantörsskulder		1 098	3 143
Skulder till koncernföretag		-	13 109
Aktuella skatteskulder		-	115
Övriga skulder		1 875	1 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 920	13 835
		<u>236 987</u>	<u>38 042</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>331 896</u>	<u>356 828</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 2022-12-31	50	67 767	67 817
Årets resultat	—	-21 181	-21 181
Eget kapital 2023-12-31	50	46 586	46 636

Villkorligt återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick per årsskiftet 100 000 Tkr (100 000 Tkr).

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade 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	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 037	-10 753
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
- Av- och nedskrivningar	15 316	11 949
Erhållen ränta	621	2
Erlagd ränta	-15 572	-8 631
Betald inkomstskatt	-115	-149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 787	-7 582
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 203	-1 808
Förändring av kortfristiga skulder	-25 959	5 136
Kassaflöde från löpande verksamheten	-29 543	-4 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 809	-37 861
Omklassificering kostnadsförda projekt	2 144	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	335	-37 861
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-6 000	32 094
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	28 398	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 398	32 094
Årets kassaflöde	-6 810	-10 021
Likvida medel vid årets början	15 146	25 167
Likvida medel vid årets slut	8 336	15 146

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.

Moderbolaget i koncernen som Lundaforskaren PropCo AB är dotterbolag i och där koncernredovisning upprättas är Lundaforskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977, med säte i Stockholm.

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 2023.

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2023.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpliga 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 bolagsyttring, 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-/nyemmission 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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Revisionskostnader för år 2023 har belastat koncernbolaget Lundaforskaren HoldCo AB.

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med Lundaforskaren HoldCo AB, 559191-6977. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(Tkr)	-	-
Inköp	(Tkr)	3 461	3 258

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-15 497	-7 394
Summa	<u>-15 497</u>	<u>-7 394</u>

2024052711265

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-	-973
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	732	-
	<u>732</u>	<u>-973</u>
Total skattekostnad	<u>732</u>	<u>-973</u>
Redovisat resultat före skatt	-21 913	-4 207
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	4 514	866
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	-1 218	-1 702
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-2 546	-
Ej redovisad skatt SKM underskott	-	-89
Temporära skillnader byggnad	-	539
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-	-587
Övriga ej avdragsgilla poster	-18	-
	<u>732</u>	<u>-973</u>
Redovisad skattekostnad	<u>732</u>	<u>-973</u>

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	321 267	321 267
Investeringar	-	-
Omklassificering	38 714	-
	<u>359 981</u>	<u>321 267</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 981	321 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 434	-14 616
Årets avskrivningar	-15 175	-11 818
	<u>-41 609</u>	<u>-26 434</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 609	-26 434
	<u>318 372</u>	<u>294 833</u>
Redovisat värde	<u>318 372</u>	<u>294 833</u>

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 405 000 Tkr enligt senaste värdering som gjordes den 1 november 2023. 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 företags fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	705	625
Inköp	-	80
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705	705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-296	-165
Avskrivningar	-141	-131
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437	-296
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>268</u>	<u>409</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	39 634	1 853
Under året nedlagda kostnader	1 809	37 781
Avyttringar och utrangeringar	-2 144	-
Under året genomförda omfördelningar	-38 715	-
	—	—
Utgående nedlagda kostnader	<u>584</u>	<u>39 634</u>

Not 11 Uppskjuten skattefordran/uppskjuten skatteskuld

<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>-</u>	<u>1 191</u>
Netto uppskjuten skatt	1 191	0	1 191

<u>2022-12-31</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>459</u>	<u>-</u>	<u>459</u>
Netto uppskjuten skatt	459	0	459

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna intäkter	44	-
Övriga poster	<u>763</u>	<u>2 713</u>
	<u>807</u>	<u>2 713</u>

Not 13 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	231 094
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	231 094	6 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>231 094</u>	<u>237 094</u>

Nuvarande finansiering löper till juni 2024 och förväntas förlängas under våren 2024.

Not 14 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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 2024 och förväntas förlängas under våren 2024.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	-	75
Övriga poster	2 920	13 760
Summa	<u>2 920</u>	<u>13 835</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Fastighetsinteckningar	260 000	260 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>

Bolaget har även ställt spärrmedel uppgående till 3 070 050 kr, så som säkerhet för befintliga banklån.

Not 17 Finansiella instrument

Koncernen är framförallt utsatt för finansieringsrisk, ränterisk 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.

	<u>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2023-12-31</u>	<u>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2022-12-31</u>
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	388	876
Övriga kortfristiga fordringar	1 950	2 758
Likvida medel	<u>8 336</u>	<u>15 146</u>
Summa	10 674	18 780
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	231 094	237 094
Skulder till koncernföretag	48 273	32 984
Leverantörsskulder	1 098	3 143
Övriga kortfristiga skulder (hyresdepositioner)	<u>1 875</u>	<u>1 840</u>
Summa	282 340	275 061

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jochum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johnny Sommarlund
Ledamot

David Ekberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av 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 här lagrats, och visas nedan.

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

David Andreas Ekberg

Styrelseledamot

Serienummer: 5913209e0308ca[...]645cc67a0e8e7

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-05-20 12:22:13 UTC



Jochum Gabriel Beck-Friis

Styrelseordförande

Serienummer: baf5b165b8b7a7[...]5e27ed021f93e

IP: 95.194.xxx.xxx

2024-05-20 12:37:33 UTC



JOHNNY SOMMARLUND

Styrelseledamot

Serienummer: ad0e047dd0fd72[...]01abdade0869d

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-05-20 20:47:00 UTC



Karl Rasmus Mandel

Revisor

Serienummer: 7e61eb0893a04b[...]1cc0406166915

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-05-21 05:52:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024052711272

Penneo dokumentnyckel: 130NL-ALUHV-3V8HE-ELQWY-3J1DI-0ZW0N

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 år 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lundaforskaren PropCo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Lundaforskaren PropCo 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 revisionssed 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 år 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lundaforskaren PropCo 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 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.
- 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 revisionssed 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

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: 85.230.xxx.xxx

2024-05-21 05:52:21 UTC



2024052711274

Penneo dokumentnyckel: 8N68S-G7JCB-JZ301-08N6H-5BYOU-J05Y2

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>