

Årsredovisning
för
Lusso Fastigheter 1 AB
556235-7755

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-21.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Lars Morin, Styrelseledamot
2026-05-21

Styrelsen för Lusso Fastigheter 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall bedriva ägande och förvaltning av egna fastigheter i Arlöv och grannkommuner. Fastighetsbeståndet skall bestå till största delen av kontors, lager- och butikslokaler. Företaget har sitt säte i Burlöv.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lusso Gruppen AB, org.nr 559057-8042, med säte i Burlöv.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 196 | 3 097 | 3 103 | 2 951 | 2 830 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 794 | 1 848 | 2 051 | 1 469 | 1 380 |
| Balansomslutning | 11 181 | 11 268 | 13 089 | 12 916 | 17 150 |
| Soliditet (%) | 82,5 | 81,8 | 70,4 | 71,3 | 97,2 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 16,4 | 16,4 | 15,7 | 11,4 | 8,0 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 19,5 | 20,1 | 22,3 | 15,9 | 8,3 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 9 114 589 | 2 462 | 9 217 051 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 2 462 | -2 462 | 0 |
| Årets resultat | | | 1 487 | 1 487 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 9 117 051 | 1 487 | 9 218 538 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 9 117 051 |
| årets vinst | 1 487 |
| | 9 118 538 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 9 118 538 |
| | 9 118 538 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 3 195 527 3 195 527 | 3 096 836 3 096 836 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -370 192 | -223 927 |
| Personalkostnader | 2 | -403 606 | -473 580 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -602 924 | -602 923 |
| | | -1 376 722 | -1 300 430 |
| Rörelseresultat | | 1 818 805 | 1 796 406 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 9 582 | 51 717 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -34 369 -24 787 | -20 51 697 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 794 018 | 1 848 103 |
| Lämnade koncernbidrag | 5 | -1 792 531 | -1 845 641 |
| Resultat före skatt | | 1 487 | 2 462 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 1 487 | 2 462 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

9 861 291

10 464 215

9 861 291

10 464 215

Summa anläggningstillgångar

9 861 291

10 464 215

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

343 540

0

Aktuella skattefordringar

134 011

134 011

477 551

134 011

Kassa och bank

841 815

669 613

Summa omsättningstillgångar

1 319 366

803 624

SUMMA TILLGÅNGAR

11 180 657

11 267 839

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 9 117 051 | 9 114 588 |
| Årets resultat | | 1 487 | 2 462 |
| | | 9 118 538 | 9 117 050 |
| Summa eget kapital | | 9 218 538 | 9 217 050 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 20 341 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 426 900 | 1 545 641 |
| Övriga skulder | | 193 863 | 198 123 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 321 015 | 307 025 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 962 119 | 2 050 789 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 180 657 | 11 267 839 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om dom beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid en avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontors- och industribyggnad

| | |
|---|-------|
| Fasader, yttertak, fönster | 30 år |
| Ventilation, värmeanläggning och elinstallation | 30 år |
| Lastbrygga | 30 år |
| Portar och entré inkl jalusi | 15 år |
| Kontorsrum, kök och toaletter | 15 år |
| Golv | 10 år |

Markanläggningar 20 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav värderas utifrån anskaffningsvärdet. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet, skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen och värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|--------------|---------------|
| Övriga ränteintäkter | 9 582 | 51 717 |
| | 9 582 | 51 717 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|---------------|-----------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 34 369 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 20 |
| | 34 369 | 20 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 1 792 531 | 1 845 641 |
| | 1 792 531 | 1 845 641 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 209 654 | 22 209 654 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 209 654 | 22 209 654 |
| Ingående avskrivningar | -11 745 439 | -11 142 516 |
| Årets avskrivningar | -602 924 | -602 923 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 348 363 | -11 745 439 |
| Utgående redovisat värde | 9 861 291 | 10 464 215 |

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier med ett kvotvärde på 100 kr.

Not 8 Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Lusso Gruppen, org.nr 559057-8042, med säte i Burlöv.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 700 000 | 700 000 |
| Fastighetsinteckningar | 9 500 000 | 9 500 000 |
| | 10 200 000 | 10 200 000 |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-05

Arlöv

Lars Morin
Lars Morin
Verkställande direktör
2026-05-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-21

Per Ranstam
Per Ranstam
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lusso Fastigheter 1 AB, org.nr 556235-7755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lusso Fastigheter 1 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lusso Fastigheter 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 Lusso Fastigheter 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lusso Fastigheter 1 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lusso Fastigheter 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö
2026-05-21

Per Ranstam

Per Ranstam

Auktoriserad revisor