

Årsredovisning
för
Lagoterra VT 4 AB
559289-1401

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-04.
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:

Niklas Hedin, Styrelseledamot
2026-03-17

Styrelsen för Lagoterra VT 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget grundades 2020 och verksamheten består av fastighetsförvaltning. Bolaget har sitt säte i Borås.

Fastigheten består av en byggnad som är certifierad enligt LEED Gold, en hållbarhetsstandard som säkerställer hög prestanda inom bland annat energieffektivitet, vattenanvändning, luftkvalitet och materialval. Fastigheten använder två hållbara energislag för sin försörjning, inköpt el märkt Bra Miljöval från 100% förnybara källor samt bergvärme.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Lagoterra Holding AB, org nr 559289-1393, med säte i Borås. Lagoterra Holding AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Molvento AB, org nr 556784-1480, med säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontorsbyggnaden färdigställdes i början av 2024 och har under 2025 haft 100% beläggningsgrad. Bolaget befinner sig i samma koncern som hyresgästen Centiro Solutions AB och förväntas ha full beläggningsgrad under lång tid framöver.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 001	6 012	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	204	-4 417	-5 018	-663	-14
Balansomslutning	110 055	119 247	176 461	73 149	10 555
Soliditet (%)	3,0	5,9	3,3	1,4	0,3
Avkastning på eget kap. (%)	6,2	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	3,1	2,3	neg	0,0	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	5 798	1 253	7 076
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 800		-3 800
Balanseras i ny räkning		1 253	-1 253	0
Årets resultat			6	6
Belopp vid årets utgång	25	3 251	6	3 282

Aktiekapitalet består av 250 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 250 526
årets vinst	6 477
	3 257 003
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 257 003
	3 257 003

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	7 001	6 012
Övriga rörelseintäkter	4	92	67 122
		7 093	73 134
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-656	-67 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 017	-2 524
		-3 673	-70 453
Rörelseresultat		3 420	2 681
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 234	-7 116
		-3 216	-7 098
Resultat efter finansiella poster		204	-4 417
Bokslutsdispositioner	9	135	6 900
Resultat före skatt		339	2 483
Skatt på årets resultat	10	-333	-1 230
Årets resultat		6	1 253

Balansräkning

Tkr

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

108 967

111 911

Inventarier, verktyg och installationer

6

329

402

109 296

112 313

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

11

59

34

59

34

Summa anläggningstillgångar

109 355

112 347

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

135

6 900

Aktuella skattefordringar

565

0

700

6 900

Summa omsättningstillgångar

700

6 900

SUMMA TILLGÅNGAR

110 055

119 247

Balansräkning

Tkr

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

12

Balanserad vinst

3 251

5 798

Årets resultat

6

1 253

3 257

7 051

Summa eget kapital

3 282

7 076

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

14

49 750

50 750

Kortfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

14

1 000

1 000

Leverantörsskulder

6

68

Skulder till koncernföretag

55 639

58 071

Aktuella skatteskulder

0

1 232

Övriga skulder

358

1 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

20

Summa kortfristiga skulder

57 023

61 421

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 055

119 247

Noter

Tkr

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 i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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 de 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.

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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stomme	50 år
Fasad, yttertak, el mm	40-50 år
Övrigt	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing, leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder, koncernmellanhavanden och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten, periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. De erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Transaktioner med närstående

Av hyresintäkterna avser 100% koncernintern uthyrning.

Av övriga rörelseintäkter avser 0% (100%) koncernintern intäkt.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara leasingavtal

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	7 001	7 484
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	28 004	29 937
Förfaller till betalning senare än fem år	22 170	31 184
	57 175	68 605
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	7 001	6 012
	7 001	6 012

Bolagets fastighet är en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler till fullo hyrs ut till koncernföretag med en återstående kontraktstid på 8 år.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Vidarefakturerade förbättringsutgifter byggnad	0	67 120
Övriga intäkter	92	2
	92	67 122

Not 5 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 362	4 467
Inköp	0	109 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 362	114 362
Ingående avskrivningar	-2 451	0
Årets avskrivningar	-2 944	-2 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 395	-2 451
Utgående redovisat värde	108 967	111 911

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Ingående avskrivningar	-298	-225
Årets avskrivningar	-73	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371	-298
Utgående redovisat värde	329	402

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga ränteintäkter	18	18
	18	18

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	1 318	4 301
Övriga räntekostnader	1 916	2 815
	3 234	7 116

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	135	6 900
	135	6 900

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skatt	358	1 264
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-25	-34
Totalt redovisad skatt	333	1 230
Redovisat resultat före skatt	339	2 483
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	70	511
Ej avdragsgilla kostnader	2	
Ej skattepliktiga intäkter	-4	-3
Skatteeffekt flyttat negativt räntenetto	265	722
Redovisad effektiv skatt	333	1 230

Not 11 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder:

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Byggnad och mark	59	34
	59	34

Not 12 Disposition av vinst

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 251	
årets vinst	6	
	3 257	
disponeras så att i ny räkning överföres	3 257	
	3 257	

Not 13 Upplåning

2025-12-31

2024-12-31

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 49 750 50 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 1 000 1 000

Summa räntebärande skulder

50 750 51 750

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

0 0
0 0

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	52 500	52 500
	52 500	52 500

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

Niklas Hedin
Niklas Hedin

2026-03-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lagoterra VT 4 AB, org.nr 559289-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lagoterra VT 4 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lagoterra VT 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lagoterra VT 4 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lagoterra VT 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lagoterra VT 4 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lagoterra VT 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 4 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor