k=20250707-20250709216S1

Lustgården Invest AB
Org. nr 556624-6327

ÅRSREDOVISNING
2024

Styrelsen för Lustgården Invest AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Årsredovisningen omfattar

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- redovisningsprinciper	6
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	9
- noter	10
- underskrifter	15

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på ordinarie bolagsstämma denna dag.
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 30 juni 2025

Niklas Järvhammar

ank=20250707-20250709021652

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bildades år 2002 och har som sin verksamhet att förvalta hyresfastigheter. Bolaget förvaltar fastigheten Durken 5 på området Östra Kajen i Jönköping.

Viktiga förhållanden

Lustgården Invest AB äger samtliga aktier i bolagen Lustgården AB, 556891-4997, FastighetsCompagniet Syd AB, 556813-0412, samt Lustgården Väst AB, 556734-4378.

Samtliga dotterbolag bedriver eller kommer att bedriva fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normala reparations- och underhållsarbeten har inga större åtgärder krävts under året. Bostäder och lokaler har i stort sett varit uthyrda under året.

Flerårsjämförelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	9 673	9 278	8 975	8 787	8 691
Resultat efter fin poster	tkr	13 395	14 230	6 410	4 802	3 688
Balansomslutning	tkr	751 449	768 983	731 628	694 996	686 195
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	8,0	4,7	4,6	22,7	22,0

Användning av finansiella instrument

Bolaget använder ränteswapar som skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Bolagets räntesäkringspolicy och rutiner uppfyller kraven på så kallad säkringsredovisning. Givet detta samt att det tecknade ränteswapsavtalets innehåll är oförändrat så har inga värdeförändringar avseende detta kontrakt redovisats i resultat- eller balansräkningar.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital o reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	620 000	33 177 472	2 433 820	35 611 292
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma		2 433 820	-2 433 820	0
Årets vinst			24 199 472	24 199 472
Belopp vid årets utgång	620 000	35 611 292	24 199 472	59 810 764

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	35 611 292
Årets resultat	24 199 472
	59 810 764

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	59 810 764
	59 810 764

ank=20250707;20250709216S3

Lustgården Invest AB
Org. nr 556624-6327

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	9 673 087	9 278 383
Övriga rörelseintäkter		34 256	152 574
Summa rörelsens intäkter m m		9 707 343	9 430 957
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-2 165 186	-1 926 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 448 088	-1 378 188
Summa rörelsens kostnader		-3 613 274	-3 305 164
Rörelseresultat		**6 094 069**	**6 125 793**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11 043 067	11 730 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 742 323	-3 625 773
Resultat efter finansiella poster		**13 394 813**	**14 230 299**
Bokslutsdispositioner	7	15 204 200	-11 672 800
Skatt årets resultat	8	-4 399 541	-123 679
Årets resultat		**24 199 472**	**2 433 820**

0707;20250709216S4
ank=2025

Lustgården Invest AB
Org. nr 556624-6327

BALANSRÄKNING

Kr	*Not*	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	82 436 607	83 678 444
Inventarier, verktyg och installationer	10	759 981	830 232
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 196 588**	**84 508 676**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	20 810 787	20 810 787
Fordringar hos koncernföretag	12	559 465 185	512 843 216
Summa finansiella anläggningstillgångar		**580 275 972**	**533 654 003**
Summa anläggningstillgångar		**663 472 560**	**618 162 679**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 370	–
Övriga fordringar		263 614	294 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		810 860	1 155 580
Summa kortfristiga fordringar		**1 075 844**	**1 449 866**
Kassa och bank		**86 900 637**	**149 370 781**
Summa omsättningstillgångar		**87 976 481**	**150 820 647**
Summa tillgångar		**751 449 041**	**768 983 326**

ank=20250707-20250709216555

Lustgården Invest AB
Org. nr 556624-6327

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		600 000	600 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		620 000	620 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 611 292	33 177 472
Årets resultat		24 199 472	2 433 820
Summa fritt eget kapital		59 810 764	35 611 292
Summa eget kapital		**60 430 764**	**36 231 292**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	13	1 574 046	1 450 368
Summa avsättningar		**1 574 046**	**1 450 368**
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 650 000	74 500 000
Skulder till koncernföretag		608 917 809	654 210 975
Summa långfristiga skulder		**682 567 809**	**728 710 975**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		850 000	850 000
Leverantörsskulder		121 397	79 093
Skulder till koncernföretag		47 250	–
Aktuella skatteskulder		4 276 422	1 230
Övriga skulder		9 594	9 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 571 759	1 651 099
Summa kortfristiga skulder		**6 876 422**	**2 590 691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**751 449 041**	**768 983 326**

ank=20250707;20250709216536

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).
Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.
De viktigaste redovisnings- och värderingspriniperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hyresavisering bokförs i den period den avser. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den tidpunkt då ersättning erhålles.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.
Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgång ingår även indirekta tillverkningskostnader.
Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.
Anskaffningsvärdet på bolagets byggnader/maskiner har fördelats på komponenter.
Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

ank=20250709:0707

Avskrivning
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:
* Byggnader: 50-150 år
* Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter
Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tllgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen
Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.
När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

Leasing - leasetagare
Samtliga leaseavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar
Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring.
Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.
Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

Finansiella instrument
Redovisning och värdering
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när bolaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.
Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.
Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande korfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Inkomstskatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.
Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

ank=20250707-20250709021658

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.
Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.
Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur bolaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.
Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlilg risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Eget kapital
Eget kapital i bolaget består av följande poster:
Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.
Balanserad vinst, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
Transaktioner med bolagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital.

Obeskattade reserver
Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i företaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

ank=20250707-20250709021659

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Fastighetsvärdering

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter.

Nedskrivningar

Per varje balansdag görs en bedömning om det föreligger någon indikation på att en tillgångs (byggnad/mark) värde är lägre än det redovisade värdet. För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång baserat på förväntade framtida kassaflöden. Viss osäkerhet finns i antagandet avseende framtida kassaflöden.

ank=20250707;20250709216660

Noter till resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	2024	2023
Lokaler	185 100	169 708
Hyresbostäder	9 287 987	8 908 675
Parkering inkl. garage	200 000	200 000
Totalt	9 673 087	9 278 383

Not 4 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats, ej heller föregående år.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från övriga företag	11 043 067	11 730 279
Summa	11 043 067	11 730 279

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till övriga företag	-3 742 323	-3 625 773
Summa	-3 742 323	-3 625 773

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	36 465 200	23 951 600
Lämnade koncernbidrag	-21 261 000	-35 624 400
Summa	15 204 200	-11 672 800

ank=20250707-20250709216631

Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för bolaget på 20,6% och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2024	2023
Aktuell skatt	4 275 863	–
Uppskjuten skatt	123 678	123 679
	4 399 541	123 679
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	28 599 013	2 557 499
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	5 891 397	526 845
Skatteeffekt av:		
Skattefria intäkter	-1 163	-100 627
Ej avdragsgilla kostnader	78 410	9 171
Övertagna negativa räntenetton från koncernföretag	-1 569 102	-375 812
Under året uppkomna underskottsavdrag som inte redovisats som tillgång	–	64 101
Övriga justeringar	-1	1
Redovisad skatt i resultaträkningen	4 399 541	123 679

ank=20250707-20250707921662

Noter till balansräkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 317 622	97 317 622
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 317 622	97 317 622
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 639 178	-12 397 341
Årets avskrivningar	-1 241 837	-1 241 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 881 015	-13 639 178
Redovisat värde	82 436 607	83 678 444

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde 31 december	197 000 000	197 000 000

Förvaltningsfastigheter innefattar fastigheter som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra bolagets förvaltningsfastigheter.

Fastigheten värderades våren 2018 till 197 000 tkr av en oberoende värderingsman. Verkliga värden på förvaltningsfastigheten uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för liknande fastigheter.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 002	121 502
Inköp	136 000	878 500
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 136 002	1 000 002
Ingående ackumulerade avskrivningar	-169 770	-33 419
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	-206 251	-136 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 021	-169 770
Redovisat värde	759 981	830 232

ank=20250707;20250709216663

Not 11 Andelar i koncernföretag

Företaget har följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
Lustgården Väst AB	556734-4378	1 000	100%	100%
FastighetsCompagniet Syd AB	556813-0412	2 001	100%	100%
Lustgården AB	556891-4997	500	100%	100%

Förändring under året:

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 810 787	20 810 787
Inköp	–	–
Försäljningar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 810 787**	**20 810 787**
Redovisat värde	**20 810 787**	**20 810 787**

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	512 843 216	454 967 085
Nya fordringar	46 621 969	57 876 131
Betalningar/amorteringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**559 465 185**	**512 843 216**
Redovisat värde	**559 465 185**	**512 843 216**

ank=20250707-20250709211664

Not 13 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och ountyttjade underskottsavdrag är enligt följande 20,6% skatt:

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	7 640 999	7 040 619
	7 640 999	7 040 619
Redovisat som:		
Uppskjuten skatteskuld	1 574 046	1 450 368

Not 14 Långfristiga skulder

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	71 100 000	71 950 000
Skulder till koncernföretag	608 917 809	654 210 975
	680 017 809	726 160 975

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter	761 632	653 743
Räntekostnader	681 965	867 613
Övriga poster	128 162	129 743
Redovisat värde	1 571 759	1 651 099

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder:		
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
Eventualförpliktelser	12 400 000	12 400 000

ank=20250707-20250709021665

Övriga noter

Not 17 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Lustgården Holding AB, org.nr 556624-6335, med säte i Jönköping.

Företaget upprättar enligt 7 kap. 2 § ÅRL inte någon koncernredovisning. Moderföretaget Lustgården Norden AB, org.nr. 556772-2417, med säte i Jönköping upprättar en koncernredovisning där företaget ingår.

Not 18 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Försäljning till andra koncernföretag motsvarar 2% av nettoomsättningen (2023: 2%). Inköp från andra koncernföretag motsvarar 2% av företagets totala externa kostnader (2023: 2%).

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Not 20 Definiton av nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping den 30 juni 2025

Angelica Järvhammar Hanell
Ordförande

Niklas Järvhammar

Andreas Kamph

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

ank=20250707-20250709216666

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lustgården Invest AB

Org.nr. 556624-6327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lustgården Invest AB för år 2024.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lustgården Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lustgården Invest 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.
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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

ank=20250707-20250709021667

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 Lustgården Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Lustgården Invest 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Jönköping den 30 juni 2025

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Lustgården Norden AB
Org. nr 556772-2417

FINANSIELLA RAPPORTER 2024

Styrelsen för Lustgården Norden AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- egetkapitalrapport	6
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper	9
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	16
- noter	17
- underskrifter	24

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lustgården Norden AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma i Jönköping den 30 juni 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Jönköping den 30 juni 2025

Niklas Järvhammar

Niklas Järvhammar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier, andelar och övriga värdepapper.

Moderföretaget har sitt säte i Jönköpings kommun.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under året
Under året har dotterföretaget Lustgården AB avyttrat samtliga aktier i Lustgården Stranden AB. Dotterföretaget Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB har påbörjat byggnationen av ett nytt kvarter i Munksjöstaden, Jönköping.

Ägarförhållanden
Bolaget äger samtliga aktier i dotterföretagen Lustgården Holding AB, org nr 556624-6335, samt Förvaltnings AB Lustgården, org nr 559051-7180. Lustgården Norden AB ägs av familjen Järvhammar.

Flerårsjämförelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen						
Nettoomsättning	tkr	139 775	125 039	105 710	161 846	143 684
Resultat efter fin poster	tkr	54 019	44 242	106 474	63 248	39 733
Balansomslutning	tkr	2 293 432	2 263 052	2 140 599	2 132 173	2 072 098
Antal anställda	st	13	12	9	68	62
Soliditet	%	57,5%	56,6%	58,5%	58,7%	57,6%
Moderbolaget						
Nettoomsättning	kr	0	0	0	0	0
Resultat efter fin poster	kr	-38 328	-4 997	121 972	139 930 050	-66 900
Balansomslutning	kr	110 087 153	110 104 481	138 599 728	210 306 756	70 132 558
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	37,2%	43,1%	38,9%	73,1%	19,6%

Resultatdisposition
Följande balanserad vinst behandlas av årsstämman (kronor):

Balanserad vinst från föregående år	40 940 528
Årets resultat	172
	40 940 700

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	6 500 000
att i ny räkning balanseras	34 440 700
	40 940 700

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 31%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. (försiktighetsregeln).

Lustgården Norden AB
Org. nr 556772-2417

RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
kronor	*Not*	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3	139 774 972	125 039 147	–	–
Övriga rörelseintäkter	4	558 188	2 221 682	–	–
Summa rörelsens intäkter m m		140 333 160	127 260 829	0	0
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror		-768 763	-319 080	–	–
Övriga externa kostnader		-33 868 001	-31 863 532	-41 200	-39 950
Personalkostnader	5	-12 379 852	-11 035 761	–	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 392 078	-24 538 543	–	–
Övriga rörelsekostnader		-24 750	–	–	–
Summa rörelsens kostnader		-75 433 444	-67 756 916	-41 200	-39 950
Rörelseresultat		**64 899 716**	**59 503 913**	**-41 200**	**-39 950**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 913 861	–	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21 595 053	15 362 487	2 872	34 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 389 199	-30 623 963	–	–
Resultat efter finansiella poster		**54 019 431**	**44 242 437**	**-38 328**	**-4 997**
Bokslutsdispositioner	9			38 500	5 000
Skatt årets resultat	10	-10 518 766	-8 171 046	–	–
Årets resultat		**43 500 665**	**36 071 391**	**172**	**3**
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		43 421 642	36 183 022		
Minoritetsintresse		79 023	-111 631		

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderföretaget	
kronor	*Not*	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Varumärken och liknande rättigheter	11	15 659	20 029	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**15 659**	**20 029**	**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12	1 811 940 479	1 841 814 487	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	36 578 719	37 359 355	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	94 291 317	45 431 050	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 942 810 515**	**1 924 604 892**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	70 050 000	70 050 000
Fordringar hos koncernföretag		–	–	40 000 000	40 000 000
Andelar i intresseföretag	16	200 000	200 000	–	–
Fordringar hos intresseföretag		21 378 140	16 831 698	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav		36 011 867	36 011 867	–	–
Andra långfristiga fordringar	17	15 766 000	35 766 000	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**73 356 007**	**88 809 565**	**110 050 000**	**110 050 000**
Summa anläggningstillgångar		**2 016 182 181**	**2 013 434 486**	**110 050 000**	**110 050 000**
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Färdiga varor och handelsvaror		122 857	128 388	–	–
Summa varulager		**122 857**	**128 388**	**0**	**0**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 184 048	2 162 316	–	–
Aktuell skattefordran		960 292	158 784	–	–
Övriga fordringar		14 355 825	11 733 524	11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 946 060	5 172 863	–	–
Summa kortfristiga fordringar		**21 446 225**	**19 227 487**	**11**	**11**
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		111 989 575	–	–	–
Summa kortfristiga placeringar		**111 989 575**	**0**	**0**	**0**
Kassa och bank		**143 691 400**	**230 261 643**	**37 142**	**54 470**
Summa omsättningstillgångar		**277 250 057**	**249 617 518**	**37 153**	**54 481**
Summa tillgångar		**2 293 432 238**	**2 263 052 004**	**110 087 153**	**110 104 481**

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderföretaget	
kronor	*Not*	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 000	100 000	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital				100 000	100 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 317 684 020	1 280 813 887		
Balanserat resultat				40 940 528	47 440 525
Årets resultat				172	3
Summa fritt eget kapital				40 940 700	47 440 528
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 317 518 235	1 280 727 125		
Minoritetsintresse		265 785	186 762		
Summa eget kapital		**1 317 784 020**	**1 280 913 887**	**41 040 700**	**47 540 528**
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	19	219 070 255	218 787 898	–	–
Summa avsättningar		**219 070 255**	**218 787 898**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	20				
Skulder till kreditinstitut		706 115 000	717 665 000	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	66 698 452	59 996 952
Övriga skulder		56 000	56 000	–	–
Summa långfristiga skulder		**706 171 000**	**717 721 000**	**66 698 452**	**59 996 952**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		5 030 000	6 140 000	–	–
Förskott från kunder		118 605	81 175	–	–
Leverantörsskulder		6 274 231	2 493 647	–	–
Aktuella skatteskulder		15 674 918	10 156 630	1	1
Övriga skulder		5 751 929	6 778 006	2 323 000	2 542 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 557 280	19 979 761	25 000	25 000
Summa kortfristiga skulder		**50 406 963**	**45 629 219**	**2 348 001**	**2 567 001**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 293 432 238**	**2 263 052 004**	**110 087 153**	**110 104 481**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	*Not*	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans **2024-01-01**		100 000	1 280 813 887	1 280 727 125	186 762	1 280 913 887
Utdelningar			-6 500 000	-6 500 000	0	-6 500 000
Omföringar		–	-130 532	-130 532	–	-130 532
Årets resultat			43 500 665	43 421 642	79 023	43 500 665
Utgående balans **2024-12-31**	*18*	**100 000**	**1 317 684 020**	**1 317 518 235**	**265 785**	**1 317 784 020**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderföretaget	*Not*	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans **2024-01-01**		100 000	47 440 525	3	47 540 528
Utdelningar			-6 500 000		-6 500 000
Omföring av föregående års resultat			3	-3	–
Årets resultat				172	172
Utgående balans **2024-12-31**	*18*	**100 000**	**40 940 528**	**172**	**41 040 700**

KASSAFLÖDESANALYS

kronor	Not	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2024-01-01 2024-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		54 019 431	44 242 437	-38 328	-4 997
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	26	29 185 493	24 755 730	–	–
Betald inkomstskatt		-8 096 806	-7 568 929	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		75 108 118	61 429 238	-38 328	-4 997
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av varulager		5 531	-128 388	–	–
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-1 417 230	-387 284	–	–
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-740 544	-14 683 145	-219 000	-25 629 000
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**72 955 875**	**46 230 421**	**-257 328**	**-25 633 997**
Investeringsverksamheten					
Avyttring av finansiella tillgångar		–	130 000 000	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar		-111 989 575	–	–	–
Avyttring av andelar i koncernföretag		13 569 904	–	–	–
Förvärv av andelar i koncernföretag		–	-142 354 172	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-58 510 005	-16 834 446	–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	4 100 000	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-156 929 676**	**-25 088 618**	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten					
Erhållna/lämnade koncernbidrag		–	–	38 500	5 000
Utbetald utdelning		-6 500 000	-6 500 000	-6 500 000	-6 500 000
Förändring av långfristiga fordringar		15 453 558	-718 000	–	–
Förändring av långfristiga skulder		-11 550 000	93 510 000	6 701 500	3 633 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 596 442**	**86 292 000**	**240 000**	**-2 861 250**
Årets kassaflöde		**-86 570 243**	**107 433 803**	**-17 328**	**-28 495 247**
Likvida medel vid årets början		230 261 643	122 827 840	54 470	28 549 717
Likvida medel vid årets slut		**143 691 400**	**230 261 643**	**37 142**	**54 470**

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).
De viktigaste redovisnings- och värderingspriniperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Värderingsprinciper koncernredovisningen

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2019. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras med den på moderföretaget belöpande andelen vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.
Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder.
Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.
Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs.
* verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
* utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
* tilläggsköpeskilling eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.
Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.
Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.
Goodwill fastställs efter separat redovisning av identifierbara immateriella tillgångar. Den beräknas som det överskjutande beloppet av summan av verkligt värde per förvärvstidpunkten för eventuell befintlig ägarandel i det förvärvade företaget, och de verkliga värden per förvärvstidpunkten för identifierbara nettotillgångar.

Om de verkliga värdena för identifierbara nettotillgångar överstiger den beräknade summan enligt ovan uppstår en negativ goodwill.
Negativ goodwill som överstiger verkligt värde på förvärvade avskrivningsbara immateriella och materiella anläggningstillgångar intäktsredovisas omedelbart.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Obeskattade reserver

Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat* .

Värderingsprinciper resultaträkningen

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hyresavisering bokförs i den period den avser. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den tidpunkt då ersättning erhålles.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringserättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter* .

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Erhålla utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter* .

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Värderingsprinciper balansräkningen

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning av det avskrivningsbara beloppet görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas. Licenser skrivs av över avtalstiden. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder används:

* Varumärken: 5 år
* Kundregister: 5 år

Borttagande från balansräkningen

Immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgång ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående nybyggnation. Pågående nybyggnation upptas till anskaffningsvärde.

Kortidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet på Koncernens byggnader/maskiner har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar [och med tillägg för uppskrivning]. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Byggnader: 30-150 år
* Markanläggningar: 20 år
* Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tllgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.
När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader* .

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Finansiell leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren.
När Koncernen är leasetagare i den här typen av avtal redovisas rättigheter och skyldigheteter som tillgång och skuld i koncernredovisingen. Tillgången och skulden redovisas vid leasingsavtalets början till det lägsta av den leasade tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. Minimileaseavgifter fördelas mellan ränta och amortering.
Avskrivning av leasade tillgångar enligt finansiella leasingavtal görs över den beräknade nyttjandeperioden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer Koncernen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Koncernens värdepappersportfölj utgör en post då Koncernen utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara.
Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Uppskrivning av finansiell anläggningstillgång
När det verkliga värdet på en finansiell anläggningstillgång väsentligt överstiger redovisat värde och detta högre värde bedöms som bestående görs en uppskrivning som tillförs uppskrivningsfonden. Uppskjuten skatt minskar uppskrivningsfonden. Nedskrivningar på uppskrivet belopp minskar uppskrivningsfonden.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initilat till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

Inkomstskatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.
Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.
Ingen avsättning görs för uppskjuten skatt på temporära skillnader som hänför sig till innehav i dotterföretag eller joint ventures eftersom Koncernen kan styra tidpunkt för återföring av de temporära skillnader och en sådan återföring inte kommer ske inom en överskådlig framtid.
Ingen avsättning görs dock för uppskjuten skatt vid den första redovisningen av goodwill.
Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.
Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen består av följande poster:
Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.
Övrigt tillskjutet kapital som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital.
Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.
Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:
* Reservfonder
* Eget kapitalandel i obeskattade reserver.
* Reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
* Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.
Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.
Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Ansvarsförbindelser

Som ansvarsförbindelse redovisas
* en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom Koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
* en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Redovisningsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Moderföretagets värderingsprinciper

Moderföretaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen.

Utdelningar från dotterföretag

Utdelningar från dotterföretag intäktsredovisas när moderföretagets rätt till utdelning bedöms som säker och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de hänför sig till.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Materiella anläggningstillgångar

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar lämnade aktieägartillskott som en ökning av värdet på andelarna i dotterföretaget.
Återbetalningar av aktieägartillskott minskar det redovisade värdet på andelarna i dotterföretaget.
Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.
Återbetalningar av aktieägartillskott av erhållna aktieägartillskott minskar eget kapital.

Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i moderföretaget.
Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av Koncernens framtida skattepliktiga intäkter mot vilka uppskjutna skattefordringar kan utnyttjas. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga och ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika jurisdiktioner.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Fastighetsvärdering

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för liknande fastigheter.

Noter till resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Lokaler	81 615 149	73 711 667	–	–
Hyresbostäder	47 441 957	45 872 767	–	–
Padel- och träningsverksamhet	6 857 171	2 743 036	–	–
Fastighetsförvaltning	2 580 480	2 188 166	–	–
Övrigt	1 280 215	523 511	–	–
Summa	139 774 972	125 039 147	0	0

Not 4 Offentliga bidrag

I posten *Övriga rörelseintäkter* ingår offentliga bidrag avseende statliga elstöd om 0 tkr (1 664 tkr).
Inga offentliga bidrag har skuldförts.

Not 5 Löner och ersättningar till anställda

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Löner - styrelse och VD	2 881 900	2 738 070	–	–
Löner - övriga anställda	5 367 828	4 547 182	–	–
Totala löner och ersättningar	8 249 728	7 285 252	0	0
Pensioner - styrelse och VD	601 502	637 440	–	–
Pensioner - övriga anställda	314 566	276 880	–	–
Övriga sociala avgifter	3 018 699	2 689 432	–	–
Totala sociala avgifter	3 934 767	3 603 752	0	0

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	2 913 861	–	–	–
Summa	2 913 861	0	0	0

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter från intresseföretag	546 442	468 000	–	–
Ränteintäkter från övriga företag	21 048 611	14 894 487	2 872	34 953
Summa	21 595 053	15 362 487	2 872	34 953

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader till övriga företag	-35 389 199	-30 623 963	–	–
Summa	-35 389 199	-30 623 963	0	0

Not 9 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	38 500	5 000
Summa	38 500	5 000

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6% och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat fore skatt	54 019 431	44 242 437	172	3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-11 128 003	-9 113 942	–	–
Justering av tidigare års skatt	–	543 195		–
Skattefria intäkter	683 904	127 196	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-130 278	-207 210	–	–
Sparat avdragsgillt negativt räntenetto från föregående år	173 116	–	–	–
Under året utnyttjade underskottsavdrag som inte tidigare redovisats som tillgång	–	743 330	–	–
Övrigt	-117 505	-263 615	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-10 518 766	-8 171 046	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-9 178 425	-6 528 575	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-693 913	-720 003	–	–
Obeskattade reserver	-646 428	-922 468	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-10 518 766	-8 171 046	0	0

Noter till balansräkningen

Not 11 Varumärken och liknande rättigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående akumulerade anskaffningsvärden	21 850	–	–	–
Inköp	–	21 850	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 850	21 850	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-4 370	-1 821	–	–
Utgåendeackumulerade avskrivningar	-4 370	-1 821	0	0
Redovisat värde	17 480	20 029	0	0

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 997 128 295	1 838 109 380	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	155 165 062		
Inköp	4 736 518	1 706 591	–	–
Avyttring av dotterföretag	-12 535 265	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–
Omklassificeringar	–	2 147 262	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 989 329 548	1 997 128 295	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-164 880 808	-142 399 834	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	-541 552	–	–
Avyttring av dotterföretag	2 309 407	–	–	–
Årets avskrivningar	-24 384 668	-21 939 422	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 956 069	-164 880 808	0	0
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9 567 000	9 567 000	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 567 000	9 567 000	0	0
Redovisat värde	1 811 940 479	1 841 814 487	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde 31 december	1 811 940 479	1 841 814 487	–	–
Verkligt värde 31 december	2 255 069 000	2 223 170 000	–	–

Förvaltningsfastigheter innefattar fastigheterna i Lustgården Norden-koncernen som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastigheterna. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra Koncernens förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 648 983	37 225 995	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	427 622		
Inköp	2 830 885	9 995 366	–	–
Omklassificeringar	2 082 335	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-27 000	–	–	–
Avyttring av dotterföretag	-4 443 492	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 091 711	47 648 983	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 289 628	-7 610 124	–	–
Försäljningar/utrangeringar	2 250	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	-82 203	–	–
Avyttring av dotterföretag	2 777 426	–	–	–
Årets avskrivningar	-4 003 040	-2 597 301	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 512 992	-10 289 628	0	0
Redovisat värde	36 578 719	37 359 355	0	0

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 431 050	45 816 829	–	–
Inköp	50 942 602	5 110 639	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	750 844	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	-4 100 000	–	–
Avyttring av dotterföretag	–	–	–	–
Omklassificeringar	-2 082 335	-2 147 262	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 291 317	45 431 050	0	0
Redovisat värde	94 291 317	45 431 050	0	0

Not 15 Andelar i koncernföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
Lustgården Holding AB Jönköping	556624-6335	1 000	100	70 000 000
Förvaltnings AB Lustgården, Jönköping	559051-7180	500	100	50 000

Förändring under året:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	70 050 000	70 050 000
Avyttringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**	**70 050 000**	**70 050 000**
Redovisat värde	**0**	**0**	**70 050 000**	**70 050 000**

Not 16 Andelar i intresseföretag

I koncernen ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
Tolust Holding AB, Jönköping	556813-0419	500	50	200 000
Summa				**200 000**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumuelade anskaffningsvärden	35 766 000	35 766 000	–	–
Nya fordringar	–	–		
Betalningar/amorteringar	-20 000 000	–		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 766 000	35 766 000	0	0
Redovisat värde	15 766 000	35 766 000	0	0

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Moderföretagets årsstämma.

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	1 000	1 000
Tecknade och betalda aktier	1 000	1 000
Summa beslutade vid årets slut	1 000	1 000

Not 19 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-219 070 255	-218 787 898	–	–
	-219 070 255	-218 787 898	0	0
Redovisat som:				
Uppskjuten skatteskuld	-219 070 255	-218 787 898	–	–

Not 20 Långfristiga skulder

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	686 995 000	696 855 000	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–
	686 995 000	696 855 000	0	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 465 876	3 378 070	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	11 886 116	13 469 657	–	–
Övriga poster	3 205 288	3 132 034	25 000	25 000
Redovisat värde	17 557 280	19 979 761	25 000	25 000

Övriga noter

Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 0,0 % (0,0 %) omsättning mot andra koncernföretag.
Av rörelsekostnaderna utgjorde 0,0 % (0,0 %) kostnader mot andra koncernföretag.

Not 23 Medelantalet anställda

	Koncernen			
	2024-12-31		2023-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	14	12	12	10
Totalt för koncernen	14	12	12	10

	Moderföretaget			
	2024-12-31		2023-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	–	–	–	–
Totalt för moderföretaget	0	0	0	0

Not 24 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 1 kvinna (2023: 1 kvinna).

Not 25 Händelser efter balansdagen

Dotterföretaget Lustgården Cementhuset 8 AB har avyttrat fastigheterna Överdomaren 3 och Överdomaren 4 i Jönköping. Överlåtelsen har skett i form av att fastigheterna övergått till nybildat bolag som därefter överlåtits till extern part.

Dotterföretaget Lustgården AB har 2025-06-02 förvärvat samtliga andelar i Lustgården Hymnen AB. Bolaget äger fastigheten Jönköping Hymnen 2.

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	28 392 078	24 538 543	–	–
Realisationsresultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	24 750	–	–	–
Övriga resultatposter	-118 291	217 187		
Fastighetsskatt redovisad som rörelsekostnad i resultaträkning men som betald skatt i kassaflödet	3 800 817	–	–	–
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag	-2 913 861	–	–	–
Summa justeringar	29 185 493	24 755 730	0	0

Not 27 Ställda panter

	Koncernen		Moderföretaget	
För egna skulder:	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	767 548 000	778 398 000	–	–
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000	–	–
Ställda panter	772 548 000	783 398 000	0	0

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser för dotterföretag	–	–	449 145 000	454 925 000

Jönköping den 30 juni 2025

Björn Lind
Ordförande

Angelica Järvhammar Hanéll

Niklas Järvhammar

Andreas Kamph

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lustgården Norden AB
Org.nr. 556772-2417

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Lustgården Norden AB för år 2024.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.
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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lustgården Norden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 30 juni 2025

Jonas T Berntsson
Auktoriserad revisor