

Årsredovisning
för
Lagoterra VS 1 AB
556740-6466

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-08. 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
2023-03-13

Styrelsen för Lagoterra VS 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 började sin verksamhet år 2007. Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och har sitt säte i Borås.

Fastigheten består av två huskroppar där Hus 2 är certifierad Svensk Miljöbyggnad Guld, vilket innebär att den uppfyller mycket goda värden för hållbarhet - energieffektivitet, luftkvalitet, hantering av ljus och krav på använda material. Hyresgästen har därtill utrustat fastigheten med solpaneler. Fastigheten använder därmed fyra hållbara energislag för sin försörjning, egenproducerad solel, inköpt el från 100% förnybara källor, bergvärme samt fjärrvärme.

Ägarförhållanden

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

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året haft 100% beläggningsgrad i fastigheten. Bolaget befinner sig i samma koncern som den primära hyresgästen Centiro Solutions AB och förväntas hålla hög beläggningsgrad under en mycket lång tid. Bolagets restaurang har under året bytt hyresgäst och där driver numera Bourghardt Kitchen verksamhet.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, tkr	11 130	11 113	11 140	10 712	8 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 183	5 597	5 113	4 164	2 333
Balansomslutning, tkr	109 351	112 339	119 197	121 167	123 432
Soliditet (%)	16,8	13,2	8,8	5,9	3,2
Avkastning på eget kap. (%)	28,2	37,8	48,7	57,8	58,5
Avkastning på totalt kap. (%)	6,6	6,3	5,8	5,6	4,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bolaget befinner sig nu i en förvaltningsfas och ser med tillförsikt fram emot en period med konsolidering och möjligheter att stärka balansräkningen. Vår bedömning är att bolaget är väl finansierat och rustat för framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	10 407	4 286	14 793
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 286	-4 286	0
Årets resultat			3 565	3 565
Belopp vid årets utgång	100	14 693	3 565	18 358

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 693 240
årets vinst	3 565 402
	18 258 642
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	16 258 642
	18 258 642

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	11 130	11 113
Övriga rörelseintäkter		0	5 132
Summa rörelsens intäkter		11 130	16 245
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-946	-5 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 021	-3 264
Summa rörelsens kostnader		-3 967	-9 190
Rörelseresultat		7 163	7 055
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 980	-1 481
Summa resultat från finansiella poster		-1 980	-1 457
Resultat efter finansiella poster		5 183	5 598
Bokslutsdispositioner	6	-692	-256
Resultat före skatt		4 491	5 342
Skatt på årets resultat	7	-926	-1 056
Årets resultat		3 565	4 286

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

108 839

112 011

Inventarier, verktyg och installationer

5

94

0

108 933

112 011

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

8

313

270

313

270

Summa anläggningstillgångar

109 246

112 281

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105

57

105

57

Summa omsättningstillgångar

105

57

SUMMA TILLGÅNGAR

109 351

112 338

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

9

Balanserad vinst eller förlust

14 693

10 408

Årets resultat

3 565

4 286

18 258

14 694

Summa eget kapital

18 358

14 794

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

79 910

78 070

Övriga skulder

0

20

Summa långfristiga skulder

79 910

78 090

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

1 840

Leverantörsskulder

49

1 819

Skulder till koncernföretag

10 288

14 626

Aktuella skatteskulder

6

261

Övriga skulder

710

893

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30

15

Summa kortfristiga skulder

11 083

19 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 351

112 338

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 jämfört 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	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, el mm	40-50 år
Övrigt	20-30 år
Markanläggningar	20 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 förfalldag 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 98,8% (99,0%) koncernintern uthyrning.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	11 000	11 000
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	44 001	44 001
Förfaller till betalning senare än fem år	0	11 000
	55 001	66 001
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	11 130	11 113
	11 130	11 113

Bolagets fastighet är en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler primärt hyrs ut till koncernföretag med en återstående kontraktstid på 5 år. Sedan år 2017 bedrivs även restaurang i fastigheten av en extern part.

Not 4 Byggnader och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 796	130 796
Omklassificeringar	-161	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 635	130 796
Ingående avskrivningar	-18 784	-15 521
Årets avskrivningar	-3 012	-3 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 796	-18 785
Utgående restvärde enligt plan	108 839	112 011

Förvaltningsfastighet

Bolagets fastighet är primärt en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till ett koncernföretag. Fastigheten klassificeras därför som förvaltningsfastighet. Sedan år 2017 bedrivs även restaurang i huset av en extern part. För upplysningsändamål görs årligen en uppskattning av fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Fastigheten värderades i november 2017 av ett oberoende värderingsbolag till 109 MSEK. Företaget bedömer att fastighetens nyttjandevärde överstiger bokfört värde.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9	0
Utgående redovisat värde	94	0

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	692	256
	692	256

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	968	1 192
Uppskjuten skatt	-42	-136
Summa	926	1 056
Redovisat resultat före skatt	4 491	5 341
Beräknad skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	925	1 100
Skatteeffekt av ej avdragspliktiga kostnader	1	1
Justering avseende skatter för föregående år	0	-45
Redovisad skattekostnad	926	1 056

Not 8 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Byggnad och mark	313	270
	313	270

Not 9 Disposition av vinst

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	14 693
årets vinst	3 565
	18 259
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000
i ny räkning överföres	16 259
	18 259

Not 10 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	79 910	78 070
Övriga skulder	0	20
Summa räntebärande skulder	79 910	78 090
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	79 910	70 710

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	90 000	90 000
	90 000	90 000

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

Borås 2023-03-08

Niklas Hedin
Niklas Hedin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pontus Tønning
Pontus Tønning
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lagoterra VS 1 AB, org.nr 556740-6466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lagoterra VS 1 AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lagoterra VS 1 ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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.

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 VS 1 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 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. 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 VS 1 AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 VS 1 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 8 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pontus Tønning
Pontus Tønning
Auktoriserad revisor