

ÅRSREDOVISNING

för Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	5
-balansräkning	6
-noter	8
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-04.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Inga-Lill Forlund Larsson, Verkställande direktör

2026-02-05

Ellet Assets AB
Org.nr. 556629-1190

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

Allmänt om verksamheten

Ellet Assets AB bildades 2001. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper, samt bedriva konsultverksamhet inom medicinsk forskning och utveckling, management och organisationsutveckling, marknadsföring och försäljning.

Bolaget ägs av Pedellet Invest AB 50%, som ägs 100% av IngaLill Forslund Larsson, och Larssons Fastighets- och Konsult AB 50%, som ägs 100% av Lars Larsson.

Företagets säte är Lund.

Fastighetsverksamheten

Åre

Beslut togs hösten 2024 att hyra ut Åre på helårsbasis till Lars Larsson, pga av väsentligt sämre hyresavtal mellan bolag och Skistar.

Le Cannet, Frankrike.

Uthyrning fungerar enligt plan.

Lägenhetsinnehaven i Bostadsrättsföreningen Studenten 12

I samband med upplåtelse av lägenheterna i BRF Studenten 12 230704, förvärvades fyra av de sex lägenheterna av Ellet Assets AB, med avsikten att sälja tre av dessa på öppna marknaden så snart som möjligt.

Under året har tre lägenheter sålts, 1202 i december 2024, 12b i februari 2025 och 1001 i mars 2025 efter en renovering genomfördes under januari 2025.

Den fjärde 1201 har under året hyrts ut i andra hand.

Konsultverksamheten

Möjlighet för konsultarbete finns fortfarande. Lars Larsson har under året haft ett konsultuppdrag åt ett skotskt Life Science bolag. IngaLill Forslund har under året haft fortsatt engagemang och styrelseuppdrag på volontärbasis.

Personal

Två personer är engagerade i bolaget; IngaLill Forslund Larsson och Lars Larsson.

Styrelsen

Styrelsen består av IngaLill Forslund Larsson och Lars Larsson (ordf), samt Mårten Forslund och Rikard Svärdby suppleanter. Ambitionen är fortsatt engagemang av suppleanterna i verksamheten.

Händelser och förväntningar inför räkenskapsåret 2025/2026

Engagemanget i BRF Studenten 12

De fyra lägenheter som ägts av Ellet Assets AB i BRF Studenten 12 var uthyrda i andra hand tills dess tre av dem såldes. Kontrakten var tidsbegränsade. Marknaden lättade något under hösten 2024 i och med sjunkande räntenivå. Den fjärde lägenheten, 1201, kommer att behållas av bolaget.

Åre

Vi kommer fortsatt att hyra ut Åre på helårsbasis.

Frankrike

Uthyrning av lägenheten i Le Cannet Frankrike, förväntas även fortsättningsvis vara uthyrd till 100%. Ytterligare fastighetsförvärv kan bli möjliga, och evalueras kontinuerligt.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten kommer att fortsätta i begränsad omfattning såsom tidigare år.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	639 860	834 747	382 234	966 964
Resultat efter finansiella poster	-379 308	-158 192	-4 722 212	20 745 370
Soliditet (%)	72,83	62,86	83,60	79,59

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	13 842 809	-158 192	13 784 617
Balanseras i ny räkning		-158 192	158 192	0
Årets resultat			-379 308	-379 308
Belopp vid årets utgång	100 000	13 684 617	-379 308	13 405 309

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 684 617
Årets resultat	<u>-379 308</u>
	13 305 309

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>13 305 309</u>
	13 305 309

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	639 860	834 747
Övriga rörelseintäkter	50 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	<u>689 860</u>	<u>834 747</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-353 368	-120 314
Övriga externa kostnader	-407 129	-359 721
Personalkostnader	-24 713	-24 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-319 145	-321 063
Summa rörelsekostnader	<u>-1 104 355</u>	<u>-825 681</u>
Rörelseresultat	-414 495	9 066
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-76 515
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	108 996	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 208	72 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	-161 017	-163 550
Summa finansiella poster	<u>35 187</u>	<u>-167 258</u>
Resultat efter finansiella poster	-379 308	-158 192
Resultat före skatt	-379 308	-158 192
Årets resultat	<u>-379 308</u>	<u>-158 192</u>

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	7 478 341	7 650 673
Inventarier, verktyg och installationer	3	573 717	720 530
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 052 058</u>	<u>8 371 203</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	7 090 500	10 290 500
Andra långfristiga fordringar	5	2 950 000	2 950 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>10 040 500</u>	<u>13 240 500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 092 558	21 611 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 998	752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 348	97 492
Summa kortfristiga fordringar		<u>62 346</u>	<u>98 244</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		249 789	216 838
Summa kassa och bank		<u>249 789</u>	<u>216 838</u>
Summa omsättningstillgångar		312 135	315 082
SUMMA TILLGÅNGAR		18 404 693	21 926 785

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 684 617	13 842 809
Årets resultat		-379 308	-158 192
Summa fritt eget kapital		13 305 309	13 684 617
Summa eget kapital		13 405 309	13 784 617
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 628 000	2 772 000
Övriga skulder		0	870 000
Summa långfristiga skulder		2 628 000	3 642 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		72 000	0
Leverantörsskulder		0	300
Övriga skulder		2 043 696	4 235 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 688	264 781
Summa kortfristiga skulder		2 371 384	4 500 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 404 693	21 926 785

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Övriga materiella anläggningstillgångar	20

Avskrivningar sker ej på mark och konst.

Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
	Ingående avskrivningar	-1 579 751	-1 405 501
	Årets avskrivningar	<u>-172 332</u>	<u>-174 250</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 752 083</u>	<u>-1 579 751</u>
	Redovisat värde	7 478 341	7 650 673
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 866 000	3 866 000
	Byggnader	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
		9 266 000	9 266 000

NOTER

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 050 874	343 996
	Inköp	<u>0</u>	<u>706 878</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 050 874	1 050 874
	Ingående avskrivningar	-330 344	-183 531
	Årets avskrivningar	<u>-146 813</u>	<u>-146 813</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-477 157</u>	<u>-330 344</u>
	Redovisat värde	573 717	720 530
	Av totala anskaffningsvärdet avser 127 840 kr konst, vilket är ej avskrivningsbart.		
Not 4	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 290 500	10 290 500
	Inköp	4 650 000	0
	Försäljningar andelar i bostadsrättsföreningar	<u>-7 850 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	7 090 500	10 290 500
	Redovisat värde	7 090 500	10 290 500
Not 5	Andra långfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 950 000	2 950 000
	Tillkommande fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 950 000</u>	<u>2 950 000</u>
	Redovisat värde	2 950 000	2 950 000
Not 6	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Förfaller senare än 5 år	2 628 000	2 772 000

NOTER

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-22

Inga-Lill Forslund Larsson
Inga-Lill Forslund Larsson
Verkställande direktör
2025-12-23

Lars Larsson
Lars Larsson
Ordförande
2025-12-23

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift. 14 januari 2026.

Mats-Åke Andersson
Mats-Åke Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ellet Assets AB, org.nr 556629-1190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ellet Assets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ellet Assets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ellet Assets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Lund
2026-01-14

Mats-Åke Andersson
Mats-Åke Andersson
Auktoriserad revisor