

Årsredovisning
för
Lagoterra VS 1 AB
556740-6466

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-04.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Niklas Hedin, Styrelseledamot
2026-03-17

Styrelsen för Lagoterra VS 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Fastigheten består av två huskroppar som är certifierade enligt LEED Gold, en hållbarhetsstandard som säkerställer hög prestanda inom bland annat energieffektivitet, vattenanvändning, luftkvalitet och materialval. Hus 2 är certifierad Svensk Miljöbyggnad Guld. Fastigheten använder tre hållbara energislag för sin försörjning, inköpt el märkt Bra Miljöval 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året haft 100% beläggningsgrad i fastigheten. Bolaget befinner sig i samma concern som den primära hyresgästen Centiro Solutions AB och förväntas hålla hög beläggningsgrad under en mycket lång tid. Bolagets restaurang drivs sedan 2022 av Bourghardt Kitchen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter, tkr	11 491	11 513	11 301	11 130	11 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 279	2 489	2 644	5 183	5 597
Balansomslutning, tkr	100 972	103 820	112 656	109 351	112 339
Soliditet (%)	10,0	9,4	16,1	16,8	13,2
Avkastning på eget kap. (%)	42,5	25,4	14,6	28,2	37,8
Avkastning på totalt kap. (%)	7,5	7,0	6,4	6,6	6,3

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	8 069	1 632	9 801
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000		-3 000
Balanseras i ny räkning		1 632	-1 632	0
Årets resultat			3 256	3 256
Belopp vid årets utgång	100	6 701	3 256	10 057

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 701 071
årets vinst	3 256 306
	9 957 377

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	4 000 000
	5 957 377
	9 957 377

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	11 491	11 513
		11 491	11 513
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-855	-1 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 052	-3 032
Övriga rörelsekostnader		0	-20
		-3 907	-4 280
Rörelseresultat		7 584	7 233
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 311	-4 811
		-3 306	-4 744
Resultat efter finansiella poster		4 278	2 489
Bokslutsdispositioner	8	-135	0
Resultat före skatt		4 143	2 489
Skatt på årets resultat	9	-887	-857
Årets resultat		3 256	1 632

Balansräkning

Tkr

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

100 229

103 206

Inventarier, verktyg och installationer

5

184

98

100 413

103 304

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

10

428

390

428

390

Summa anläggningstillgångar

100 841

103 694

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

131

126

131

126

Summa omsättningstillgångar

131

126

SUMMA TILLGÅNGAR

100 972

103 820

Balansräkning

Tkr

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

11

Balanserad vinst

6 701

8 069

Årets resultat

3 256

1 632

9 957

9 701

Summa eget kapital

10 057

9 801

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

44 910

87 625

Summa långfristiga skulder

44 910

87 625

Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

43 230

3 500

Leverantörsskulder

145

231

Skulder till koncernföretag

1 655

1 833

Övriga skulder

940

790

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

35

40

Summa kortfristiga skulder

46 005

6 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 972

103 820

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 netto redovisas 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
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. De erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagens 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 96,9% (97,3%) koncernintern uthyrning.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	11 140	11 200
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	44 561	44 801
Förfaller till betalning senare än fem år	35 277	46 668
	90 978	102 669
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	11 491	11 513
	11 491	11 513

Bolagets fastighet är en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler primärt hyrs ut till koncernföretag med en återstående kontraktstid på 8 år. Sedan år 2017 bedrivs även restaurang i fastigheten av en extern part.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 981	130 712
Inköp	45	329
Försäljningar/utrangeringar	0	-60
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 026	130 981
Ingående avskrivningar	-27 775	-24 805
Försäljningar/utrangeringar	0	40
Årets avskrivningar	-3 022	-3 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 797	-27 775
Utgående redovisat värde	100 229	103 206

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149	103
Inköp	116	46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265	149
Ingående avskrivningar	-51	-29
Årets avskrivningar	-30	-22
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81	-51
Utgående redovisat värde	184	98

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	5	66
Övriga ränteintäkter	0	1
	5	67

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	25	9
Övriga räntekostnader	3 286	4 802
	3 311	4 811

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	135 135	0 0

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skatt	926	895
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39	-38
Summa	887	857
Redovisat resultat före skatt	4 144	2 489
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	854	513
Skatteeffekt flyttat negativt räntenetto	34	344
Redovisad skattekostnad	887	857

Not 10 Uppskjuten skatt

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

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Byggnad och mark	428 428	390 390

Not 11 Disposition av vinst

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	6 701
årets vinst	3 256
	9 957
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 000
i ny räkning överföres	5 957
	9 957

Not 12 Upplåning

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	44 910	87 625
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	43 230	3 500
Summa räntebärande skulder	88 140	91 125
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	93 750	93 750
	93 750	93 750

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

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

Niklas Hedin
Niklas Hedin

2026-03-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lagoterra VS 1 AB för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lagoterra VS 1 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lagoterra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lagoterra 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 4 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor