

Årsredovisning

KVN Fastighet AB

559469-1411

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-23 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i KVN Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-11-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-11-25


Dory Gevryie

Årsredovisning

KVN Fastighet AB

559469-1411

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-23 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar en fastighet.
Bolaget är dotterbolag till KVN Gruppen AB, 559011-1620.
Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser

Det helägda dotterbolaget Gråberget fastighets AB har under räkenskapsåret fusionerats in i bolaget.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2506
Nettoomsättning	11 397
Resultat efter finansiella poster	-2 432
Soliditet %	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Aktiekapital	25 000			25 000
Aktieägartillskott		5 000 000		5 000 000
Årets resultat			-3 354 656	-3 354 656
Belopp vid årets utgång	25 000	5 000 000	-3 354 656	1 670 344

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 000 000
Årets resultat	-3 354 656
<i>Summa</i>	<i>1 645 344</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 645 344
<i>Summa</i>	<i>1 645 344</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-23
2025-06-30

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning

11 396 704

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

11 396 704

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 027 911

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-2 087 111

Summa rörelsekostnader

-4 115 022

Rörelseresultat

7 281 682

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 405

Räntekostnader och liknande resultatposter

-9 715 952

Summa finansiella poster

-9 713 547

Resultat efter finansiella poster

-2 431 865

Resultat före skatt

-2 431 865

Skatter

Skatt på årets resultat

-922 791

Årets resultat

-3 354 656

2025120505703

BALANSRÄKNING

1

2025-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

154 425 706

Summa materiella anläggningstillgångar

154 425 706

Summa anläggningstillgångar

154 425 706

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 034 812

Övriga fordringar

109

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 695

Summa kortfristiga fordringar

1 089 616

Kassa och bank

Kassa och bank

2 759 289

Summa kassa och bank

2 759 289

Summa omsättningstillgångar

3 848 905

SUMMA TILLGÅNGAR

158 274 611

2025120505704

2025-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 000 000

Årets resultat

-3 354 656

Summa fritt eget kapital

1 645 344

Summa eget kapital

1 670 344

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12 257 321

Summa avsättningar

12 257 321

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

84 152 800

Övriga skulder

21 763 912

Summa långfristiga skulder

105 916 712

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 667 000

Leverantörsskulder

107 214

Skulder till koncernföretag

27 160 500

Aktuella skatteskulder

1 388 705

Övriga skulder

550 513

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 556 302

Summa kortfristiga skulder

38 430 234

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

158 274 611

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Byggnader och mark 2025-06-30

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp	156 512 817
Utgående anskaffningsvärden	156 512 817

Förändringar av avskrivningar

Avskrivningar genom fusion	-141 043
Avskrivningar efter fusion	-1 946 068
Utgående avskrivningar	-2 087 111

Redovisat värde 154 425 706

Not 3 Förfallotid skulder 2025-06-30

Förfaller senare än 5 år	57 484 800
--------------------------	------------

2025120505707

Not 4	Ställda säkerheter	2025-06-30
	Fastighetsinteckningar	98 928 000
	Summa ställda säkerheter	98 928 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Dory Gevryie
2025-11-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-11-25

Johan Ingerström
Auktoriserad revisor

2025120505708



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.11.2025 16:12

SENT BY OWNER:

Johan Ingerström · 25.11.2025 16:05

DOCUMENT ID:

SJlfCBSmbWx

ENVELOPE ID:

HkfRHR7bbe-SJlfCBSmbWx

DOCUMENT NAME:

KVN Fastighet AB ÅR 20250630.pdf

7 pages

SHA-512:

96917c8a3852787d108183a06d7561daacb4878740973
6962706ce9e009f4a807b90aa31ff7d95baaded1115a69
54a28fbb680d834ab3dca312d022807f879ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DORY GEVRYIE dory@kvarnen.com	✍ Signed Authenticated	25.11.2025 16:06 25.11.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/15) IP: 2a00:801:7a4:e840:531:7a1c:4875:461d
2. Johan Hans Olof Ingerström johan.ingerstrom@se.gt.com	✍ Signed Authenticated	25.11.2025 16:12 25.11.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/13) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

2025120505709

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KVN Fastighet AB

Org.nr. 559469 - 1411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KVN Fastighet AB för räkenskapsåret 2024-01-23 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KVN Fastighet ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 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 KVN Fastighet 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 revisionsmed 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.

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 KVN Fastighet AB för räkenskapsåret 2024-01-23 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 KVN Fastighet 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Johan Ingerström
Auktoriserad revisor

2025120505712



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.11.2025 16:12

SENT BY OWNER:

Johan Ingerström • 25.11.2025 15:50

DOCUMENT ID:

SylHLzSXZbx

ENVELOPE ID:

HyBLGH7Wbx-SylHLzSXZbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse KVN Fastighet AB 2024-01-23–2025-06-30.pdf
2 pages

SHA-512:

71540b29881acf771359b2a991414bf57d01018ab1d987
251102fd9481e09326593cf776b4b26bbf0adf75574ec19
f3b6561c5dae4d5ca7b238d88749fda4b19

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Hans Olof Ingerström m	Signed	25.11.2025 16:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/04/13)
johan.ingerstrom@se.gt.co m	Authenticated	25.11.2025 16:11	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

2025120505713

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed