

**Årsredovisning för**  
**Köpmannen 2 i Nybro AB**

559382-5770

Räkenskapsåret

**2022-05-25 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-06. 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**

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot

2023-05-10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Köpmannen 2 i Nybro AB, 559382-5770, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-25 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget med säte i Kalmar registrerades år 2022. Bolaget ska äga och förvalta aktier och fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har 500 aktier som ägs till 50% (250 aktier/röster) av Fastighets AB Kalmarviken och 50% (250 aktier/röster) av OG Lokalförvaltning AB..

Bolagets första räkenskapsår.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheterna Nybro Köpmannen 2 samt Nybro Trädgårdsmästaren 8.

År 2022 har präglats av stigande inflation och höjningar av Riksbankens styrränta. Mot bakgrund av den uppkomna situationen följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. De förändrade förutsättningarna har under året givetvis påverkat bolaget. Effekterna har främst varit högre finansieringskostnader samt ökade driftkostnader. Bolagets finanser är goda och fastigheten har en hög och stabil avkastning. Bedömning är därmed att bolaget är väl rustat.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	221 332
Resultat efter finansiella poster	60 531
Balansomslutning	7 063 341
Soliditet %	97,6

Räkenskapsåret 2022/2022 avser perioden 2022-05-25 - 2022-12-31.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Insatt kapital vid bolagets start	50 000		
Erhållna aktieägartillskott		6 800 000	
Årets resultat			43 353
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>43 353</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	6 800 000
Årets resultat	43 353
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 843 353</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	6 843 353
<b>Summa</b>	<b>6 843 353</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-25 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning		221 332
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>221 332</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2</b>	
Råvaror och förnödenheter		-69 712
Övriga externa kostnader		-13 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-46 025
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-129 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 887</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-31 356
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-31 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60 531</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>60 531</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	4	-17 178
<b>Summa skatter</b>		<b>-17 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43 353</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	5	6 753 975
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 753 975</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 753 975</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		261 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>261 511</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		47 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 855</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>309 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 063 341</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	6	6 800 000
Årets resultat		43 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 843 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 893 353</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Aktuella skatteskulder		17 178
Övriga skulder		40 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>169 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 063 341</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme 55 år

Tak 20 år

Fasad inkl fönster 30 år

Inre ytskikt (golv, väggar, innertak) 15 år

Installationer (el, rör, ventilation, hiss) 20 år

Övrigt 55 år

### Kommentar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-25 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>	
Räntekostnader koncernföretag	-31 356
Övriga företag	0
<b>Summa</b>	<b>-31 356</b>
Kursdifferenser	0
Orealiserad värdeförändring på skulder	0
<b>Summa</b>	<b>-31 356</b>

### Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-05-25 - 2022-12-31
<b>Uppskjuten skatt</b>	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17 178
<b>Summa</b>	<b>17 178</b>
<b>Summa</b>	<b>17 178</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>	
Inköp	6 800 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>	
Årets avskrivningar	-46 025
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-46 025</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 753 975</b>

## **Not 6 Eget Kapital**

Bolaget har totalt erhållit aktieägartillskott om 6 800 000 kr, varav 0 kr är villkorat.

## **Not 7 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser

## **Not 8 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

## **Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## **Not 10 Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur.

*Per-Olof Persson*  
Per-Olof Persson  
Styrelseordförande

---

2023-04-06  
Datum

*Henrik Albrektsson*  
Henrik Albrektsson  
Styrelseledamot

---

2023-04-06  
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-06

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

---



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Köpmannen 2 i Nybro AB, org.nr 559382-5770

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Köpmannen 2 i Nybro AB för räkenskapsåret 2022-05-25 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Köpmannen 2 i Nybro ABs finansiella ställning per den 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 Köpmannen 2 i Nybro 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. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Köpmannen 2 i Nybro AB för räkenskapsåret 2022-05-25 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 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 Köpmannen 2 i Nybro AB enligt god revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 06 april 2023

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström

Auktoriserad revisor