

Årsredovisning för
Kulturfastigheter Örestad AB

556583-8876

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-01.
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

Göran Wahlström
Styrelseledamot

2026-04-01

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kulturfastigheter Örestad AB, 556583-8876, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Helsingborg registrerades år 2000. Verksamheten består av att köpa, sälja, förvalta och löpande bygga om, bygga till och förädla egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Örestad Holding AB, org nr 556913-9891, med säte i Helsingborg.

Företaget äger fastigheten Helsingborg Tången Västra 9 sedan 2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I fastigheten Helsingborg Tången Västra 9 har under året inte gjorts några större renoveringar, men planer finns att inom de närmaste åren renovera ett badrum i en av lägenheterna och ett antal fönster.

Ny fastighetstaxering har skett under 2025. Bokfört värde understiger taxeringsvärdet för fastigheten.

Företaget har tagit upp ett nytt lån under året.

Koncernbidrag har lämnats till moderbolaget.

Vi fortsätter att se oss om efter någon ytterligare fastighet att förvärva, men har ännu ingen kandidat.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	194	165	171	164
Resultat efter finansiella poster	5	-407	-181	25
Soliditet %	51,8	61,4	73,5	55,7

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	500 000	1 972 201	1 134 734	1 449
Balanseras i ny räkning			1 449	-1 449
Upplösning av uppskrivningsfond		-47 132	47 132	
Årets resultat				-45 490
Belopp vid årets utgång	500 000	1 925 069	1 183 315	-45 490

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 183 315
Årets resultat	-45 490
Summa	1 137 825
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	1 137 825
Summa	1 137 825

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	193 500	165 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		193 500	165 300
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-126 682	-456 546
Övriga externa kostnader		-4 065	-6 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 588	-70 588
Summa rörelsekostnader		-201 335	-533 248
Rörelseresultat		-7 835	-367 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	108 783	49 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 041	-89 019
Summa finansiella poster		12 742	-39 046
Resultat efter finansiella poster		4 907	-406 994
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	421 000
Lämnade koncernbidrag		-50 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-50 000	421 000
Resultat före skatt		-45 093	14 006
Skatter			
Skatt på årets resultat		-397	-12 557
Årets resultat		-45 490	1 449

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 751 458	3 822 046
Summa materiella anläggningstillgångar		3 751 458	3 822 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6,7	3 031 181	2 027 507
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 031 181	2 027 507
Summa anläggningstillgångar		6 782 639	5 849 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 755	10 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 080	6 563
Summa kortfristiga fordringar		29 835	17 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		60 114	9 186
Summa kassa och bank		60 114	9 186
Summa omsättningstillgångar		89 949	26 564
SUMMA TILLGÅNGAR		6 872 588	5 876 117

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond		1 925 069	1 972 201
Summa bundet eget kapital		2 425 069	2 472 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 183 315	1 134 734
Årets resultat		-45 490	1 449
Summa fritt eget kapital		1 137 825	1 136 183
Summa eget kapital		3 562 894	3 608 384
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	3 215 728	2 199 160
Summa långfristiga skulder		3 215 728	2 199 160
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	69 456	45 504
Leverantörsskulder		6 491	6 944
Övriga skulder		1 894	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 125	16 125
Summa kortfristiga skulder		93 966	68 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 872 588	5 876 117

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

Not 2 Medelantalet anställda

Kommentar till not

Företaget saknar anställda.

Not 3 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Nettoomsättning består av hyresintäkter.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	108 674	49 786

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 456 024	1 456 024
Utgående anskaffningsvärden	1 456 024	1 456 024
Ingående avskrivningar	-353 380	-329 924
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-23 456	-23 456
Utgående avskrivningar	-376 836	-353 380
Ingående uppskrivningar	2 719 402	2 766 534
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 132	-47 132
Utgående uppskrivningar	2 672 270	2 719 402
Redovisat värde	3 751 458	3 822 046

Kommentar till not

varav anskaffningsvärde för mark är 283 110 kr och uppskrivning på mark är 1 116 900 kr.

Taxeringsvärde för hela fastigheten uppgår till 5 342 kkr, varav byggnad 3 370 kkr och mark 1 972 kkr.

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 027 507	966 721
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	1 053 674	1 060 786
Reglerade fordringar	-50 000	0
Utgående anskaffningsvärden	3 031 181	2 027 507
Redovisat värde	3 031 181	2 027 507

Not 7 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Nuvarande namn	Org.nr	Säte
Örestad Holding AB	556913-9891	Helsingborg

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 375 000	3 375 000
Summa ställda säkerheter	3 375 000	3 375 000

Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Skulder till kreditinstitut, långfristig del		3 215 728	2 199 160
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		69 456	45 504

Kommentar till not

Inget av lånen förfaller formellt senare än 5 år efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-01

Helsingborg

Göran Wahlström

2026-04-01

Göran Wahlström
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01

Lotta Hansen

Lotta Hansen

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kulturfastigheter Örestad AB
Org.nr 556583-8876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kulturfastigheter Örestad AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kulturfastigheter Örestad ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Kulturfastigheter Örestad 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 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. 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 Kulturfastigheter Örestad AB för räkenskapsåret 2025 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 Kulturfastigheter Örestad 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:

- 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.

Helsingborg 2026-04-01

Lotta Hansen

Lotta Hansen
Auktoriserad revisor