

Årsredovisning för  
**Kulturfastigheter Örestad AB**

556583-8876

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-05. 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

2023-04-05

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kulturfastigheter Örestad AB, 556583-8876, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kv. Tången Västra 9 har under året inte företagit några större renoveringsarbeten. Planen är att renovera ännu en lägenhet och förhandling pågår med hyresgästen. Vi fortsätter att se oss om efter någon ytterligare fastighet att förvärva, men har ännu ingen kandidat.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	164	152	152	164
Resultat efter finansiella poster	25	-248	-187	13
Soliditet %	55,7	54,9	53,9	53,7

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 000	2 113 597	985 614	-8 300
Balanseras i ny räkning			-8 300	8 300
Förändring av uppskrivningsfond		-47 132	47 132	
Årets resultat				10 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>2 066 465</b>	<b>1 024 446</b>	<b>10 360</b>

#### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-01-01 - 2022-12-31
Balanserat resultat	1 024 446
Årets resultat	10 360
<b>Summa</b>	<b>1 034 806</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

	2022-01-01 - 2022-12-31
Balanseras i ny räkning	1 034 806
<b>Summa</b>	<b>1 034 806</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	163 523	152 350
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>163 523</b>	<b>152 350</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	2	-108 923	-342 539
Övriga externa kostnader		-6 386	-11 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 588	-70 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-185 897</b>	<b>-424 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 374</b>	<b>-271 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	105 325	73 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 677	-49 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>47 648</b>	<b>23 612</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 274</b>	<b>-248 190</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	250 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>250 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 274</b>	<b>1 810</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-14 914	-10 110
<b>Årets resultat</b>		<b>10 360</b>	<b>-8 300</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 963 222	4 033 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 963 222</b>	<b>4 033 810</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6,7	2 471 888	2 361 568
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 471 888</b>	<b>2 361 568</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 435 110</b>	<b>6 395 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		0	89 995
Övriga fordringar		9 047	8 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 996	5 662
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 043</b>	<b>104 334</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 970	35 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 970</b>	<b>35 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 013</b>	<b>139 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 464 123</b>	<b>6 535 227</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond		2 066 465	2 113 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 566 465</b>	<b>2 613 597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 024 446	985 614
Årets resultat		10 360	-8 300
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 034 806</b>	<b>977 314</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 601 271</b>	<b>3 590 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	0	2 855 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 855 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	2 855 000	64 000
Leverantörsskulder		6 091	24 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 761	1 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 862 852</b>	<b>89 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 464 123</b>	<b>6 535 227</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskickade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

### Not 2 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Nettoomsättningen består av hyresintäkter. Råvaror och förnödenheter består av fastighetskostnader.

### Not 3 Medelantalet anställda

Företaget saknar anställda.

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Posten består av ränteintäkter från långfristiga fordringar hos koncernföretag.

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 456 024	1 456 024
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 456 024</b>	<b>1 456 024</b>
Ingående avskrivningar	-283 012	-259 552
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-23 456	-23 460
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-306 468</b>	<b>-283 012</b>
Ingående uppskrivningar	2 860 798	2 907 930
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 132	-47 132
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>2 813 666</b>	<b>2 860 798</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 963 222</b>	<b>4 033 810</b>

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

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 361 568	2 438 159
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Årets lämnade lån	110 320	73 409
Årets amorteringar	0	-150 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 471 888</b>	<b>2 361 568</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 471 888</b>	<b>2 361 568</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

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

## Not 8 Övriga upplysningar till balansräkningen

Lånen förfaller till betalning under 2023, men kommer delvis att omförhandlas och förlängas.

## Not 9 Ställda säkerheter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 375 000	3 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 375 000</b>	<b>3 375 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg

*Göran Wahlström*

2023-04-05

Göran Wahlström  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

*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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kulturfastigheter Örestad AB enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 revisionsred 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 2022 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.

**Revisorans 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 2023-04-05

*Lotta Hansen*

---

Lotta Hansen  
Auktoriserad revisor