

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-07.

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  
Christian Bjelk, Styrelseledamot  
2024-07-09

# Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar byggnader som används till affärsuthyrning och hotellverksamhet i Kosta i Lessebo Kommun.

#### Säte

Företagets säte är Kosta i Lessebo Kommun.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Lessebo kommun Lessebo Kommun, Org nr 212000-0613, äger 51% och New Wave Group AB (Publ), Org nr 556350-0916, äger 49% av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I bolagets större fastigheter – Kosta 3:69 (Kosta Outlet, Kosta 13:16 (Kosta Köpmanshus) och Kosta 36:10 (Kosta Boda Art Hotel) är samtliga ytor uthyrda.

Kosta Outlet mäter 20.000 kvm, Kosta Boda Art Hotel 10.000 kvm och Kosta Köpmanshus 1.800 kvm.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	23 332	24 198	21 450	10 501	13 022
Res. efter finansiella poster	-2 915	488	2 251	-20	2 100
Soliditet (%)	32,26	32,46	31,26	29,71	29,06

Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 000 000	4 081 964	0	64 081 964
Årets resultat			-3 919 508	-3 919 508
Belopp vid årets utgång	<u>60 000 000</u>	<u>4 081 964</u>	<u>-3 919 508</u>	<u>60 162 456</u>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	4 081 964
årets förlust	<u>-3 919 508</u>
	<b>162 456</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>162 456</u>
	<b>162 456</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		23 332 013	24 197 621
Övriga rörelseintäkter		1 377 602	0
		<u>24 709 615</u>	<u>24 197 621</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 651 087	-12 842 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 259 515	-7 348 566
Övriga rörelsekostnader		-141 790	0
		<u>-20 052 392</u>	<u>-20 191 007</u>
<b>Rörelseresultat</b>		4 657 223	4 006 614
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		85 528	18 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 657 556	-3 536 858
		<u>-7 572 028</u>	<u>-3 518 829</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 914 805	487 785
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-1 004 481	-486 701
		<u>-1 004 481</u>	<u>-486 701</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-3 919 286	1 084
Skatt på årets resultat		-222	-1 084
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 919 508</u>	<u>0</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	237 516 140	244 531 813
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 619 319	1 195 427
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>1 704 972</u>	<u>1 515 215</u>
		240 840 431	247 242 455
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		240 840 431	247 242 455
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 817 176	1 450 589
Aktuell skattefordran		150 048	11 477
Övriga fordringar		330 365	119 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>206 257</u>	<u>157 478</u>
		3 503 846	1 739 281
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 022 846</u>	<u>5 520 198</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		2 022 846	5 520 198
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 526 692	7 259 479
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>246 367 123</b>	<b>254 501 934</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
		60 000 000	60 000 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 081 964	4 081 964
Årets resultat		<u>-3 919 508</u>	<u>0</u>
		162 456	4 081 964
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 162 456</u>	<u>64 081 964</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>24 348 220</u>	<u>23 343 739</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		24 348 220	23 343 739
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Skulder till kreditinstitut		<u>148 600 000</u>	<u>156 200 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		148 600 000	156 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 600 000	7 600 000
Leverantörsskulder		1 827 477	392 084
Övriga skulder		676 115	569 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 152 855</u>	<u>2 314 312</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		13 256 447	10 876 231
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 367 123</b>	<b>254 501 934</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	343 609 367	343 562 853
	Inköp	0	46 514
	Försäljningar/utrangeringar	-18 306	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>343 591 061</u>	<u>343 609 367</u>
	Ingående avskrivningar	-99 077 554	-92 036 653
	Försäljningar/utrangeringar	111 591	48 422
	Årets avskrivningar	<u>-7 108 958</u>	<u>-7 089 323</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-106 074 921</u>	<u>-99 077 554</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>237 516 140</u>	<u>244 531 813</u>
	Redovisat värde byggnader	235 509 774	242 505 215
	Redovisat värde markanläggningar	21 378	41 610
	Redovisat värde mark	<u>1 984 988</u>	<u>1 984 988</u>
		237 516 140	244 531 813

Bolaget är inte lagfaren ägare till fastigheten Hulterstad 2:3 som ingår i byggnadsvärdet ovan.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	4 363 450	3 782 983
	Inköp	574 449	580 467
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>4 937 899</u>	<u>4 363 450</u>
	Ingående avskrivningar	-3 168 023	-2 908 780
	Årets avskrivningar	<u>-150 557</u>	<u>-259 243</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-3 318 580</u>	<u>-3 168 023</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 619 319</u>	<u>1 195 427</u>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 515 215	1 592 955
	Inköp	189 757	592 263
	Omklassificeringar	0	-670 003
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 704 972</b>	<b>1 515 215</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 704 972</b>	<b>1 515 215</b>
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Betalas inom 2 till 5 år	30 400 000	30 400 000
	Betalas senare än 5 år	118 200 000	125 800 000
		<u>148 600 000</u>	<u>156 200 000</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för egen räkning	259 846 000	259 846 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>259 846 000</b>	<b>259 846 000</b>

Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB  
Org.nr. 556691-7042

Kosta

Christian Bjelk  
Christian Bjelk

Peter Löfström  
Peter Löfström

Torsten Jansson  
Torsten Jansson

2024-04-03

2024-04-03

2024-04-03

Lena Henriksson  
Lena Henriksson

Emil A Jansson  
Emil A Jansson

2024-04-03

2024-04-03

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2024

Crowe Tönnervik Revision AB

Lars Engström  
Lars Engström  
Auktoriserad revisor / Medlem i  
Far

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB , org.nr 556691-7042

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus 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 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.

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. 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 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 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 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 för Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB för år 2023 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 god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsred 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, vidtagna 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.

Växjö

2024-04-04

Crowe Tönnervik Revision AB

*Lars Engström*

Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i Far