

# Årsredovisning

för

## Kontorshotell 14 AB

559104-1065

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10.

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:

Pernilla Ytterbring, Styrelseledamot  
2024-06-17

Styrelsen och verkställande direktören för Kontorshotell 14 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

**Kontorshotell 14 AB ingår i Quick Office-koncernen, som är en framstående aktör inom kontorshotell, coworking- och mötesverksamhet. Koncernen driver ett drygt tiotal anläggningar främst i Stockholm och Malmö och har under det senaste året sett en ökad efterfrågan på sina tjänster. Bolaget driver kontorshotellet Quick Office MOS i gallerian Mälarhöjden. Företaget har sitt säte i Stockholm.**

Vår mission är tydlig: att skapa en dynamisk arbetsmiljö för företag och entreprenörer, främja innovation och hållbarhet samt vara en engagerad partner för våra kunders övergripande framgång och välmående.

Med en vision om att vara det främsta valet för moderna kontor och kontorslösningar, strävar vi efter att skapa en holistisk arbetsmiljö där företag trivs och blomstrar genom innovation, samarbete och hållbarhet. Vårt övergripande mål är att generera betydande tillväxt och hållbar lönsamhet.

Under de kommande tre åren siktar vi på att fördubbla vår omsättning till 100 MSEK genom strategisk expansion och diversifiering av våra intäktsflöden, inklusive etablering av nya kontorshotell i Sverige och dess grannländer. Genom hållbar och ansvarsfull expansion integrerar vi hållbarhetsprinciper i våra verksamhetsprocesser och strävar efter att minimera vår påverkan på miljön, med syftet att skapa en positiv samhällseffekt på lång sikt.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

De senaste åren har varit utmanande för verksamheten med pandemins påverkan. Trots en nedgång i beläggningsgrad och höjda hyror har Quick Office-koncernen fortsatt att arbeta hårt för att möta sina mål. Effekterna av pandemin har gradvis börjat avta, och vi ser fram emot att vända tillbaka till positivt resultat under 2024.

Koncernen har strategiskt fortsatt sin expansionsplan trots de utmanande omständigheterna. Genom etableringar av stora enheter i Hyllie och Bromma samt öppnandet av nya ytor i Kista under våren 2022 har vi stärkt vår närvaro på marknaden. Trots att detta har medfört vissa påfrestningar på likviditeten har våra planerade expansomål för det mesta uppnåtts, även om beläggningen har ökat långsammare än förväntat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 692       | 2 133       | 2 051       | 2 038       |
| Resultat efter finansiella poster | -286        | -408        | -620        | -401        |
| Soliditet (%)                     | 6,4         | 7,0         | 5,0         | 7,0         |

### **Förändringar i eget kapital**

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 20 555                         | 42 205                    | <b>112 760</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 42 205                         | -42 205                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 0                         | <b>0</b>       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>62 760</b>                  | <b>0</b>                  | <b>112 760</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |               |
|---|---------------|
| balanserad vinst                            | 62 760        |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 62 760        |
|   | <b>62 760</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  |            | 2 692 248                         | 2 133 426                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 3 149                             | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            | <b>2 695 397</b>                  | <b>2 133 426</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Handelsvaror   |            | -875 194                          | -957 767                          |
| Övriga externa kostnader   |            | -2 063 319                        | -1 528 833                        |
| Personalkostnader  | 2          | -4 727                            | 0                                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |            | -12 641                           | -45 875                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-2 955 881</b>                 | <b>-2 532 475</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-260 484</b>                   | <b>-399 049</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |            | 153                               | 724                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |            | -25 953                           | -9 470                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-25 800</b>                    | <b>-8 746</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |            | <b>-286 284</b>                   | <b>-407 795</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>   |            |                                   |                                   |
| Erhållna koncernbidrag   |            | 286 284                           | 450 000                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>   |            | <b>286 284</b>                    | <b>450 000</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>0</b>                          | <b>42 205</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>0</b>                          | <b>42 205</b>                     |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt  
liknande rättigheter

3

0

0

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**0**

**0**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

4

12 578

16 899

Förbättringsutgifter på annans fastighet

5

107 742

116 061

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**120 320**

**132 960**

**Summa anläggningstillgångar**

**120 320**

**132 960**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

145 920

0

Fordringar hos koncernföretag

896 284

755 000

Övriga fordringar

13 702

157 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

581 694

**1 637 600**

621 365

**1 533 945**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 637 600**

**1 533 945**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 757 920**

**1 666 905**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

62 759

20 554

Årets resultat

0

42 205

**Summa fritt eget kapital**

**62 759**

**62 759**

**Summa eget kapital**

**112 759**

**112 759**

#### Långfristiga skulder

6

Checkräkningskredit

240 265

251 740

Övriga skulder

243 525

237 720

**Summa långfristiga skulder**

**483 790**

**489 460**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

102 463

Leverantörsskulder

473 369

239 372

Övriga skulder

77 979

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

610 023

722 851

**Summa kortfristiga skulder**

**1 161 371**

**1 064 686**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 757 920**

**1 666 905**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar:

Immateriella anläggningstillgångar

Licenser 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg, installationer 5 år

Förbättringskostnader på annans fastighet 20 år

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

### Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 150 000         | 150 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>150 000</b>  | <b>150 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -150 000        | -150 000        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-150 000</b> | <b>-150 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 92 657         | 92 657         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 657</b>  | <b>92 657</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -75 758        | -63 081        |
| Årets avskrivningar                             | -4 321         | -12 677        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-80 079</b> | <b>-75 758</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 578</b>  | <b>16 899</b>  |

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 166 389           | 166 389           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>166 389</b>    | <b>166 389</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -50 327           | -42 593           |
| Årets avskrivningar                             | -8 320            | -7 734            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-58 647</b>    | <b>-50 327</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>107 742</b>    | <b>116 062</b>    |

**Not 6 Långfristiga skulder**

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen

|                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Checkräkningskredit | 240 265           | 251 740           |
| Övriga skulder      | 243 525           | 237 720           |
|                     | <b>483 790</b>    | <b>489 460</b>    |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 300 000           | 300 000           |
|                    | <b>300 000</b>    | <b>300 000</b>    |

Stockholm 2024-06-04

*Pernilla Ytterbring*  
Pernilla Ytterbring  
Verkställande direktör, styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

*Peter Du Rietz Garpenhag*  
Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kontorshotell 14 AB, org.nr 559104-1065

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorshotell 14 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorshotell 14 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 för Kontorshotell 14 AB.

### 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 Kontorshotell 14 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kontorshotell 14 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kontorshotell 14 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 10 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor