

**Årsredovisning**  
för  
**Kontorshotell 13 AB**  
556911-4035

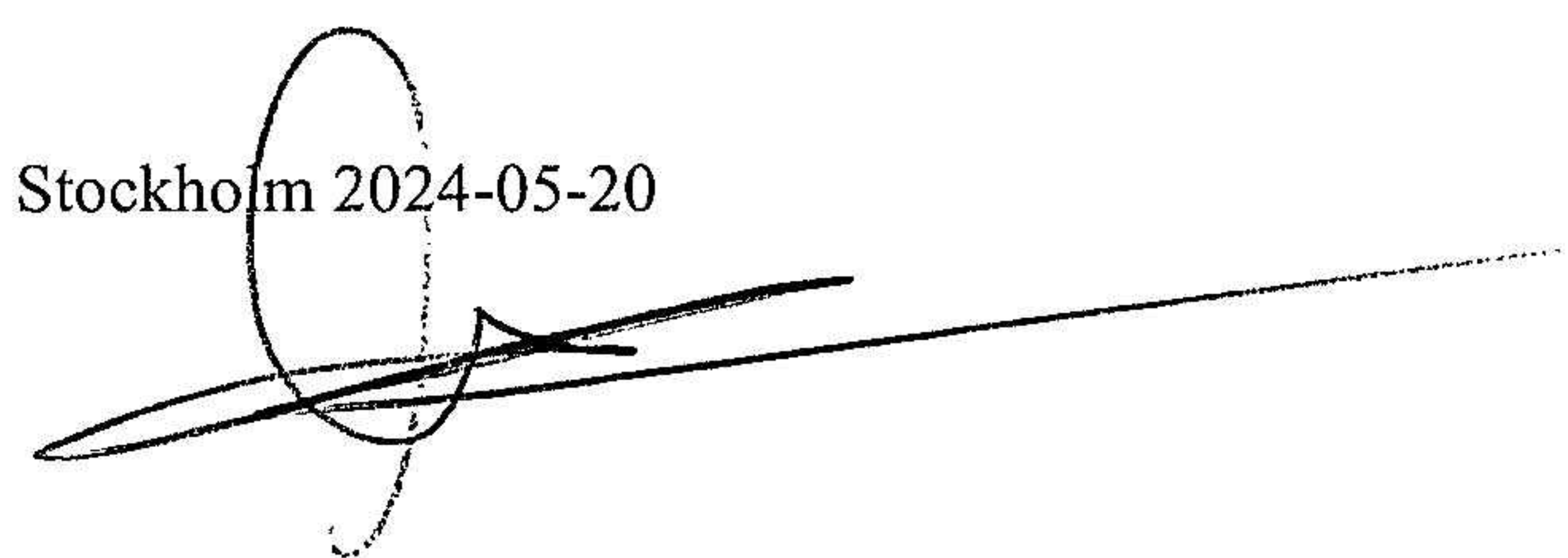
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kontorshotell 13 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-20

  
Alexander Csordas

Styrelsen och verkställande direktören för Kontorshotell 13 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

Bolaget bedriver uthyrning av kontorslokaler, arbetsplatser, mötesrum och drift av kontorshotell med tillhörande administrativa tjänster.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Office Invest Stockholm AB. 556887-3706 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets aktiekapital är per balansdagen förbrukat till mer än hälften och man är skyldiga att upprätta Kontrollbalansräkning. Någon sådan har ej upprättats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 506	3 383	3 930	2 816
Resultat efter finansiella poster	-239	22	26	-175
Soliditet (%)	-6,3	6,6	5,0	5,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	64 252	22 021	136 273
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		22 021	-22 021	0
Årets resultat			-239 300	-239 300
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>86 273</b>	<b>-239 300</b>	<b>-103 027</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

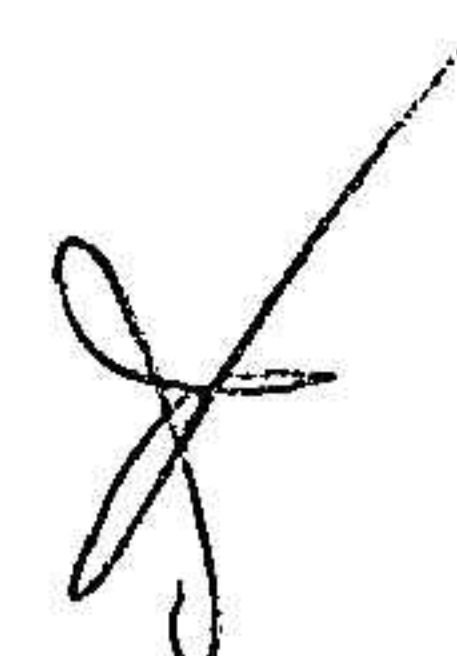
balanserad vinst	86 273
årets förlust	-239 300
	<b>-153 027</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-153 027
	<b>-153 027</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 506 048	3 382 932
Övriga rörelseintäkter		177 278	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 683 326</b>	<b>3 382 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-222 656	-235 743
Övriga externa kostnader		-3 547 860	-2 974 279
Personalkostnader	2	0	-32 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 300	-96 466
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 863 816</b>	<b>-3 339 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-180 490</b>	<b>43 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 850	-21 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 810</b>	<b>-21 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-239 300</b>	<b>22 021</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-239 300</b>	<b>22 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-239 300</b>	<b>22 021</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt  
liknande rättigheter

3

0

0

Goodwill

0

5 000

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**0**

**5 000**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

4

45 000

65 000

Förbättringsutgifter på annans fastighet

5

636 227

704 527

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**681 227**

**769 527**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

6

141 649

141 649

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**141 649**

**141 649**

**Summa anläggningstillgångar**

**822 876**

**916 176**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

386 789

192 612

Fordringar hos koncernföretag

65 000

222 864

Övriga fordringar

3 700

26 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 507

481 015

**Summa kortfristiga fordringar**

**537 996**

**923 222**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

268 966

237 267

**Summa kassa och bank**

**268 966**

**237 267**

**Summa omsättningstillgångar**

**806 962**

**1 160 489**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 629 838**

**2 076 665**

## 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

86 273

64 252

Årets resultat

-239 300

22 021

**Summa fritt eget kapital**

**-153 027**

**86 273**

**Summa eget kapital**

**-103 027**

**136 273**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

89 635

172 399

Övriga skulder

318 372

372 466

**Summa långfristiga skulder**

**408 007**

**544 865**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

283 174

82 764

Förskott från kunder

754 274

35 000

Leverantörsskulder

139 253

410 465

Övriga skulder

144 549

20 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 608

846 498

**Summa kortfristiga skulder**

**1 324 858**

**1 395 527**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 629 838**

**2 076 665**

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	10 år
Goodwill	10 år

Avskrivning av varumärket görs på 10 år för att ge en mer rättvisande bild av det som har byggts upp under lång tid. Varumärkets värde förväntas bestå under verksamhetens livslängd.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

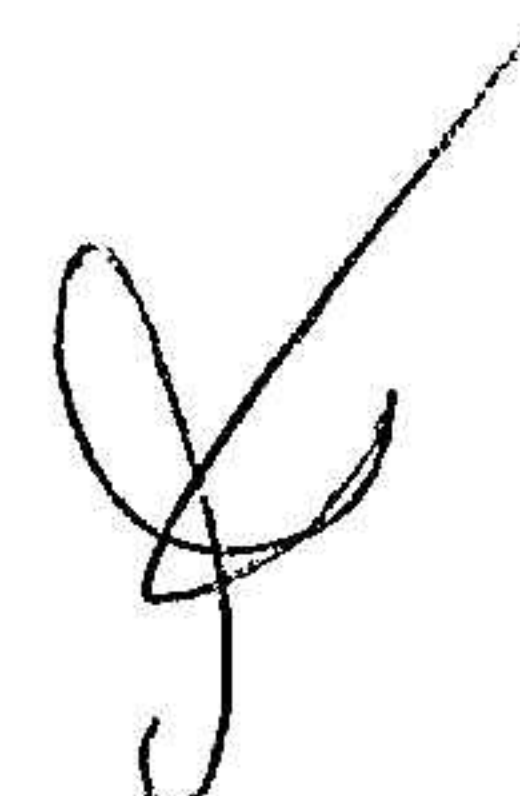
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### 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	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående avskrivningar	-95 000	-90 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>-95 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>



2024052319784

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 020	185 020
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 020</b>	<b>185 020</b>
Ingående avskrivningar	-120 020	-96 856
Årets avskrivningar	-20 000	-23 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 020</b>	<b>-120 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 000</b>	<b>65 000</b>

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 271 626	1 271 626
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 271 626</b>	<b>1 271 626</b>
Ingående avskrivningar	-567 099	-498 797
Årets avskrivningar	-68 300	-68 302
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-635 399</b>	<b>-567 099</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>636 227</b>	<b>704 527</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 649	192 149
Avgående fordringar	0	-50 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 649</b>	<b>141 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 649</b>	<b>141 649</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem från balansdagen	89 635	172 399
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	372 466
	<b>89 635</b>	<b>544 865</b>

2024052319785

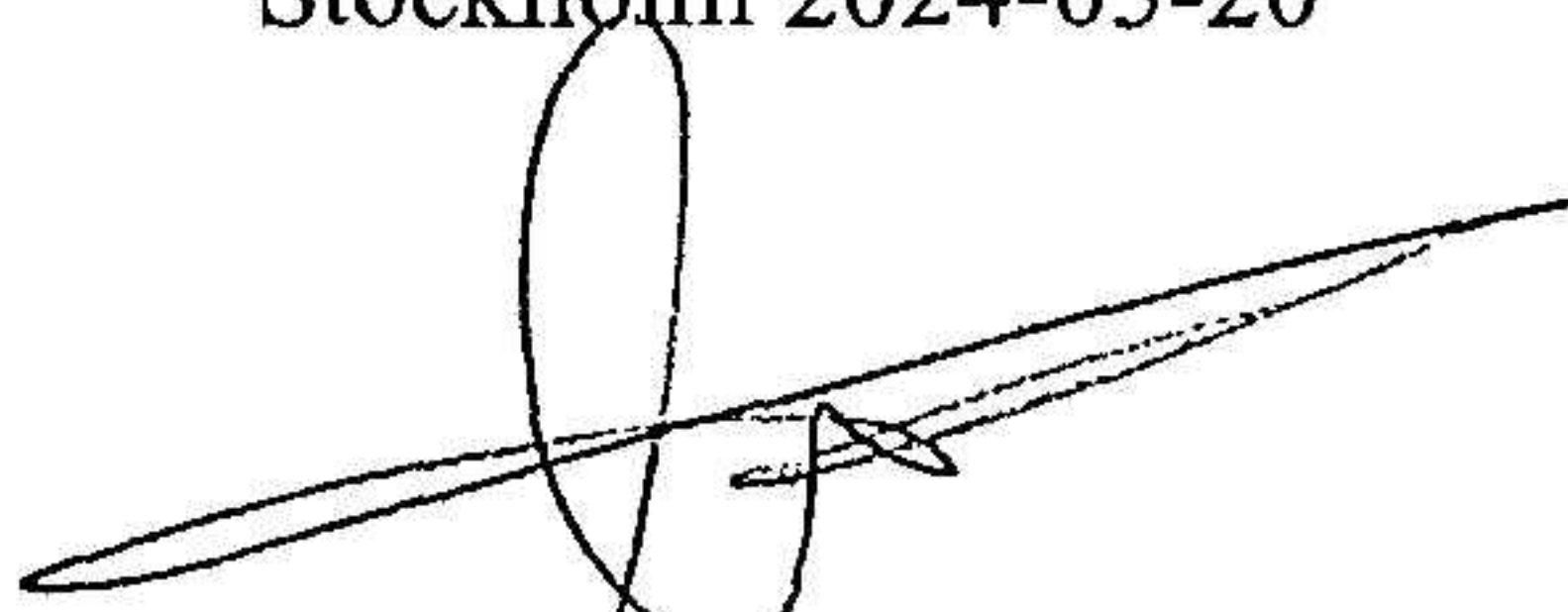
**Not 8 Checkräkningskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000

**Not 9 Ställda säkerheter**

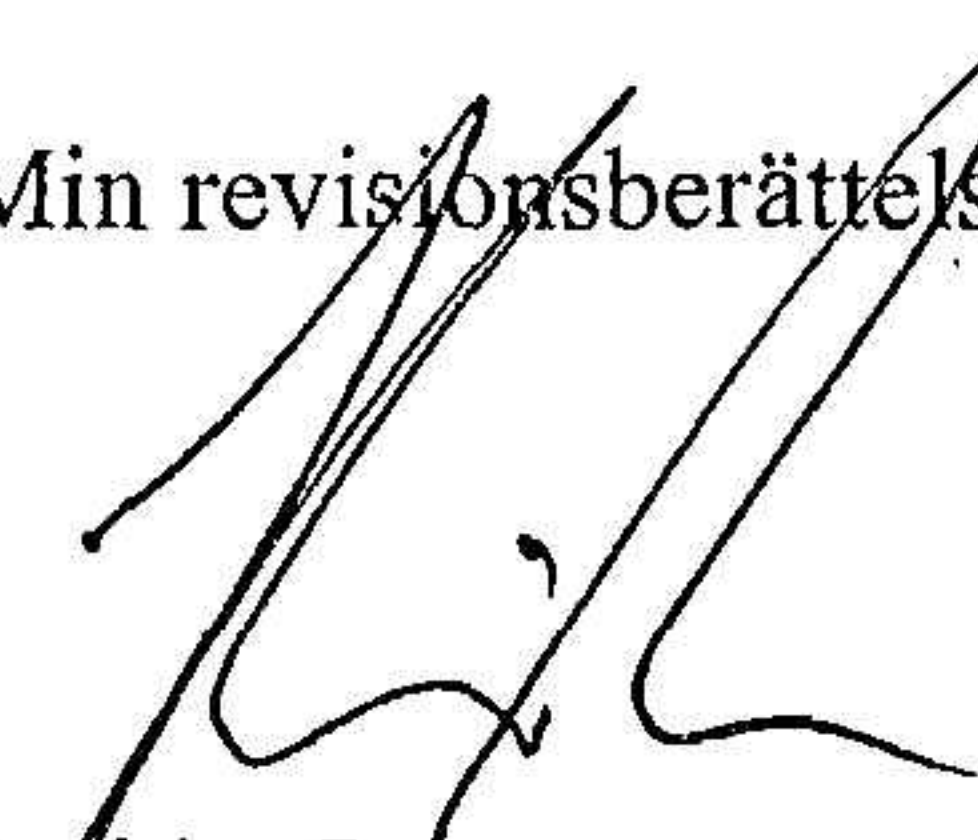
	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

Stockholm 2024-05-20



Alexander Csordas  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats *20/5-2024*



Joakim Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



.....

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kontorshotell 13 AB

Org.nr. 556911-4035

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorshotell 13 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorshotell 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kontorshotell 13 AB enligt god revisors sed 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2023 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 revisions sed 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

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.

Strousson

## 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 Kontorshotell 13 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Kontorshotell 13 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.

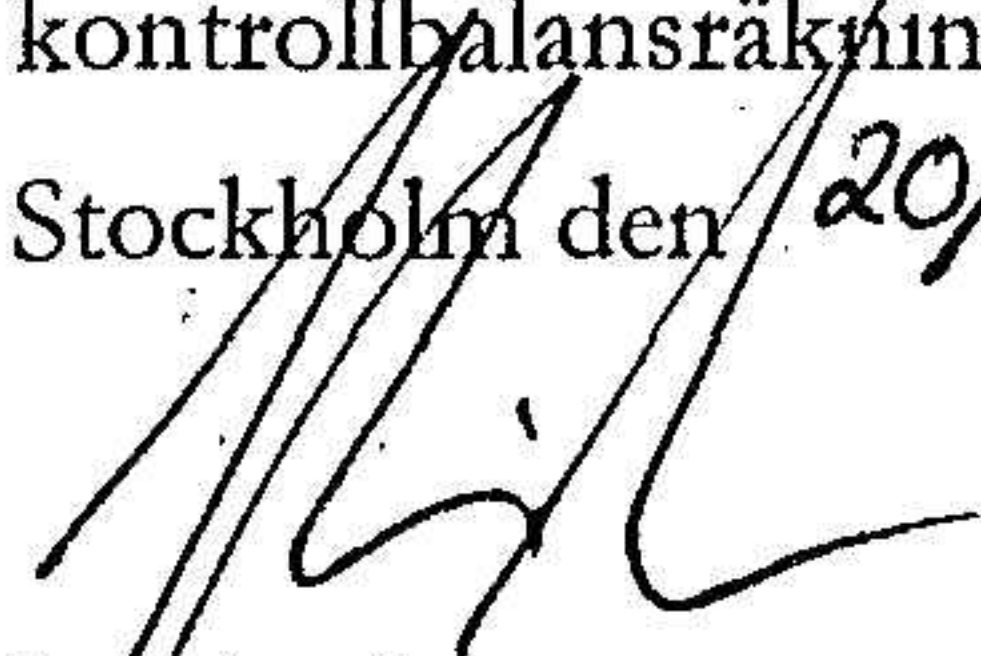
*Strousson*

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.

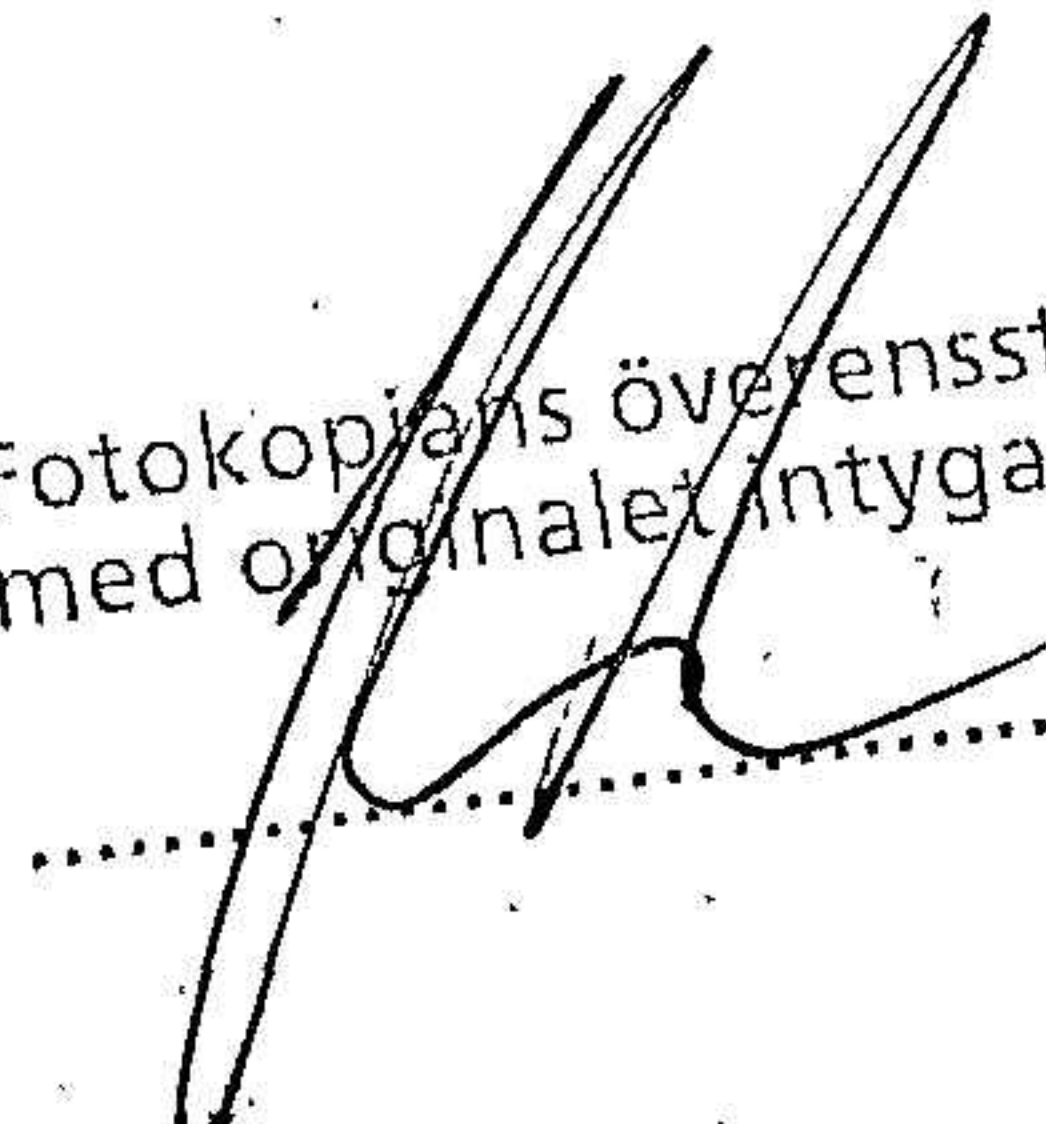
### **Anmärkning**

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets eget kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats.

Stockholm den 20/5 - 2024

  
Joakim Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



Strousson