

**Årsredovisning**  
för  
**Kontorshotell 13 AB**  
556911-4035  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Alexander Csordas, Styrelseledamot  
2025-08-29

Styrelsen för Kontorshotell 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 819	3 506	3 383	3 930
Resultat efter finansiella poster	-709	-239	22	26
Soliditet (%)	-59,5	-6,3	6,6	5,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	86 273	-239 300	<b>-103 027</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-239 300	239 300	<b>0</b>
Årets resultat			-709 391	<b>-709 391</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-153 027</b>	<b>-709 391</b>	<b>-812 418</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-153 027
årets förlust	-709 391
	<b>-862 418</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-862 418
	<b>-862 418</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 819 079	3 506 048
Övriga rörelseintäkter		-25 113	177 278
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 793 966</b>	<b>3 683 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-343 301	-222 656
Övriga externa kostnader		-3 836 259	-3 547 860
Personalkostnader	2	-168 216	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 273	-93 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 443 049</b>	<b>-3 863 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-649 083</b>	<b>-180 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 589	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 719	-58 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 308</b>	<b>-58 810</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-709 391</b>	<b>-239 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-709 391</b>	<b>-239 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-709 391</b>	<b>-239 300</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 996	45 000
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	577 958	636 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>585 954</b>	<b>681 227</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	0	141 649
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>141 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>585 954</b>	<b>822 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		174 427	386 789
Fordringar hos koncernföretag		120 000	65 000
Övriga fordringar		196 154	3 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 526	82 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 107</b>	<b>537 996</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		278 955	268 966
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>278 955</b>	<b>268 966</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>780 062</b>	<b>806 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 366 016</b>	<b>1 629 838</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### 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

-153 027

86 273

Årets resultat

-709 391

-239 300

**Summa fritt eget kapital**

**-862 418**

**-153 027**

**Summa eget kapital**

**-812 418**

**-103 027**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

89 635

89 635

Övriga skulder

295 222

318 372

**Summa långfristiga skulder**

**384 857**

**408 007**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

72 555

283 174

Förskott från kunder

675 748

754 274

Leverantörsskulder

1 013 534

139 253

Övriga skulder

16 740

144 549

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

3 608

**Summa kortfristiga skulder**

**1 793 577**

**1 324 858**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 366 016**

**1 629 838**

## 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
10 år	10 år

Avskrivningsperiod 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

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	0

1 person som hämtat lön i bolaget sept-dec.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående avskrivningar	-100 000	-95 000
Årets avskrivningar		-5 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	185 020	185 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 020</b>	<b>185 020</b>
Ingående avskrivningar	-140 020	-120 020
Årets avskrivningar	-37 004	-20 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-177 024</b>	<b>-140 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 996</b>	<b>45 000</b>

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 271 626	1 271 626
Försäljningar/utrangeringar	-55 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 216 626</b>	<b>1 271 626</b>
Ingående avskrivningar	-635 399	-567 099
Årets avskrivningar	-3 269	-68 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-638 668</b>	<b>-635 399</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>577 958</b>	<b>636 227</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	141 649	141 649
Avgående fordringar	-141 649	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>141 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>141 649</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller senare än ett år men inom fem från balansdagen	89 635	89 635
	<b>89 635</b>	<b>89 635</b>

**Not 8 Checkräkningskredit**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

Stockholm 2025-06-30

*Alexander Csordas*  
Alexander Csordas

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Joakim Larsson*  
Joakim Larsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kontorshotell 13 AB, org.nr 556911-4035

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande med reservation respektive uttalande med avvikande mening*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorshotell 13 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorshotell 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Bolaget har i sin balansräkning tagit upp en fordran med ett belopp om SEK 120.000. Min bedömning är att motparten saknar betalningsförmåga och att fordran därmed saknar värde. Någon reservering för fordran har inte gjorts. Beloppet är väsentligt men ej av avgörande betydelse.

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 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.

### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Bolagets kortfristiga skulder överstiger de totala tillgångarna. Detta förhållande, tillsammans med att bolaget inte redovisat någon vinst de senaste 3 åren, tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga till att fortsätta verksamheten. Trots detta saknas i förvaltningsberättelsen styrelsens bedömning av bolagets förmåga att kunna fortsätta sin verksamhet.

### *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 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

## *Uttalande med avvikande mening respektive uttalande*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kontorshotell 13 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen avstyrker jag bland annat att balansräkningen ska fastställas.

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 sedan föregående år. Styrelsen har, alltsedan detta inträffade, en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har ännu inte upprättats.

Stockholm  
2025-06-30

*Joakim Larsson*  
Joakim Larsson  
Auktoriserad revisor