

Årsredovisning för
Kvarndungen Fastigheter AB
559300-3477

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarndungen Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 2023-06-14



Kenth Waldemar
Verkställande direktör

Årsredovisning för
Kvarndungen Fastigheter AB
559300-3477

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelse och VD för Kvarndungen Fastigheter AB, 559300-3477, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Växjö registrerades år 2021 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Kvarndungen Fastigheter AB är moderbolag till Kvarndungen Invest AB, 559391-1984 som i sin tur äger Kvarndungen Utveckling AB, 559391-1992.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget har under början av 2022 förvärvat ytterliggare en fastighet samt en fastighet under hösten. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Hörby Bosjö 5, Hörby 42:18, Hörby Karsholm 19, Hörby Adelsnäs 4 i Hörby Kommun och Sjöbo Vallarum 7:37 i Sjöbo Kommun. Utöver detta förväntas verksamheten öka i omfattning under det kommande räkenskapsåret.

Den verksamhet som bedrivs i företaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som allmänt är förknippade med bedrivande av näringsverksamhet.

Flerårsöversikt

	2022-01-01- 2022-12-31	Belopp i kr. 2021-02-05- 2021-12-31
Nettoomsättning	4 335 045	415 000
Resultat efter finansiella poster	2 603 833	16 774
Soliditet, %	13	1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	-	12 887	12 887
Disposition enl årsstämmobeslut		12 887	-12 887	
Årets resultat			1 550 589	1 550 589
Vid årets slut	50 000	12 887	1 550 589	1 563 476

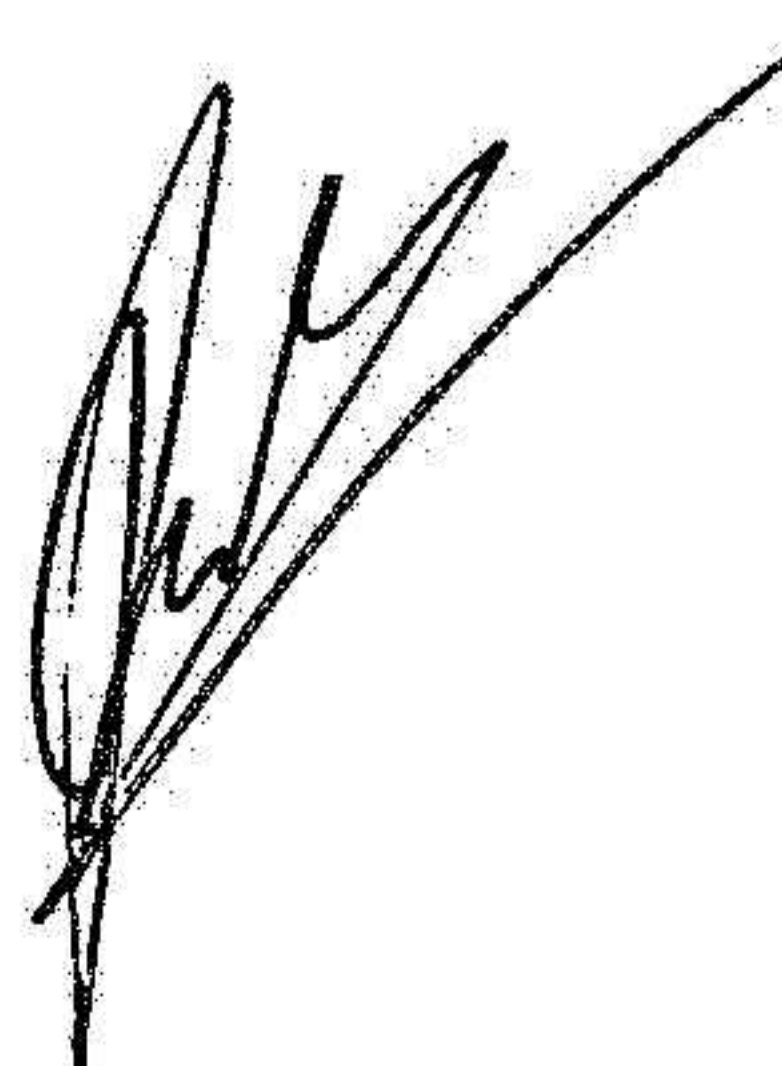



Handwritten signature and initials, likely representing the Chairman of the Board or the CEO.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 563 476, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	12 887
Årets resultat	1 550 589
Totalt	<hr/> 1 563 476
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	1 563 476
Summa	<hr/> 1 563 476

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-02-05- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		4 335 045	415 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 335 045	415 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 259 497	-247 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 851	-52 171
Summa rörelsekostnader		-1 418 348	-300 086
Rörelseresultat		2 916 697	114 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	896	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-313 760	-98 140
Summa finansiella poster		-312 864	-98 140
Resultat efter finansiella poster		2 603 833	16 774
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-650 955	-
Summa bokslutsdispositioner		-650 955	-
Resultat före skatt		1 952 878	16 774
Skatter			
Skatt på årets resultat		-402 289	-3 887
Årets resultat		1 550 589	12 887

2023070608793

Handwritten signature and initials, possibly 'G.M.' and 'Tad'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 688 658	6 517 229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	89 550	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 778 208	6 517 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	-
Fordringar hos koncernföretag		59 585	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 585	-
Summa anläggningstillgångar		11 887 793	6 517 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 000	490 000
Övriga fordringar		60 011	60 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 638	26 805
Summa kortfristiga fordringar		315 649	576 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 984 014	176 470
Summa kassa och bank		3 984 014	176 470
Summa omsättningstillgångar		4 299 663	753 275
SUMMA TILLGÅNGAR		16 187 456	7 270 504



Tom

2023070608794

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 887	-
Årets resultat		1 550 589	12 887
Summa fritt eget kapital		1 563 476	12 887
Summa eget kapital		1 613 476	62 887
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	6	650 955	-
Summa obeskattade reserver		650 955	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 488 625	4 390 400
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	2 504 752	2 408 416
Summa långfristiga skulder		12 993 377	6 798 816
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		253 100	89 600
Leverantörsskulder		176 627	22 493
Skatteskulder		65 979	3 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 942	292 821
Summa kortfristiga skulder		929 648	408 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 187 456	7 270 504

2023070608795

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'TON' at the bottom right of the page.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter


	2022-01-01- 2022-12-31	2021-02-05- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	885	-
Ränteintäkter, övriga	11	-
Summa	896	-

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-02-05- 2021-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-217 252	-9 184
Räntekostnader, övriga	-96 508	-88 956
Summa	-313 760	-98 140

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 569 400	-
-Nyanskaffningar	5 330 280	6 569 400
	<u>11 899 680</u>	<u>6 569 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 171	-
-Årets avskrivning enligt plan	-158 851	-52 171
	<u>-211 022</u>	<u>-52 171</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 688 658	6 517 229



Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	89 550	-
Redovisat värde vid årets slut	89 550	-

Not 6 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	650 955	-
	650 955	-

Av periodiseringsfonder utgör 134 097 (650 955) uppskjuten skatt.

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 476 225	4 032 000
	9 476 225	4 032 000

Not 8 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 504 752	2 408 416
	2 504 752	2 408 416

2023070608797



Handwritten signature and initials, possibly 'Y.M.N.' with '(102)' below it.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 020 000	5 650 000
Summa ställda säkerheter	12 020 000	5 650 000

Eventuella förpliktelser Inga Inga

Underskrifter

Växjö 2023-06-14



Peter Andreasson
Styrelseordförande



Kenth Waldemar
Verkställande direktör



Bengt Myhrman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14:e juni 2023.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarndungen Fastigheter AB, org.nr 559300-3477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarndungen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarndungen Fastigheter ABs finansiella ställning per 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kvarndungen Fastigheter 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Kvarndungen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Kvarndungen Fastigheter 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 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. 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

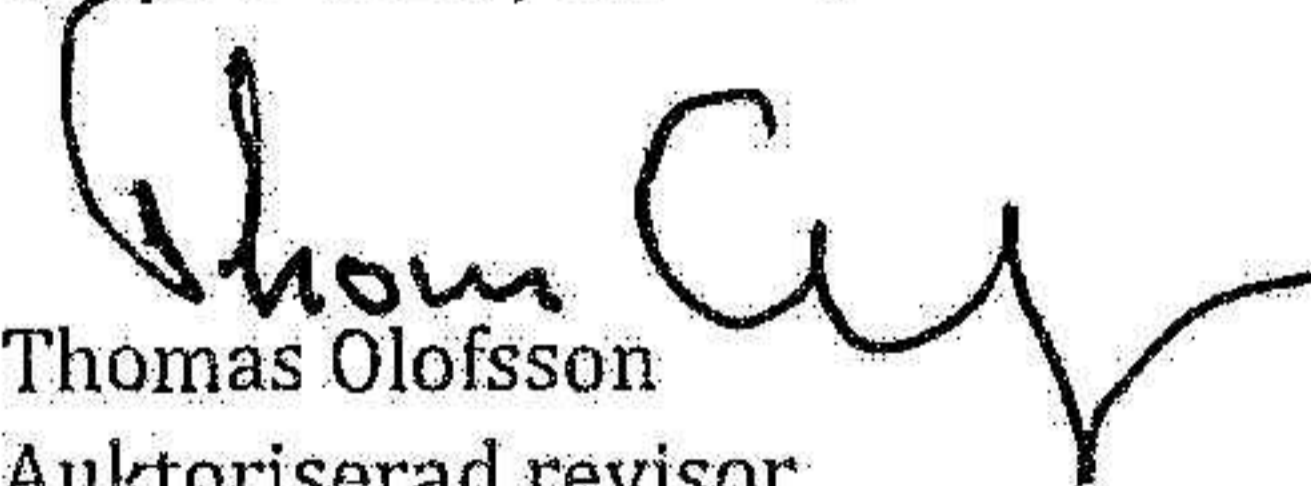
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Växjö den 14 juni 2023



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor