

Årsredovisning

för

Kontorshotell 13 AB

556911-4035

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

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:

Alexander Csordas, Styrelseledamot

2023-06-29

Styrelsen för Kontorshotell 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 383	3 930	2 816	3 122
Resultat efter finansiella poster	22	26	-175	136
Soliditet (%)	7	5	5	5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	37 924	26 328	114 252
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		26 328	-26 328	0
Årets resultat			22 021	22 021
Belopp vid årets utgång	50 000	64 252	22 021	136 273

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 252
årets vinst	22 021
	86 273
disponeras så att i ny räkning överföres	86 273
	86 273

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 382 932	3 930 479
Övriga rörelseintäkter		0	4 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 382 932	3 934 789
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-235 743	-29 669
Övriga externa kostnader		-2 974 279	-3 731 507
Personalkostnader	2	-32 664	-36 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 466	-90 466
Summa rörelsekostnader		-3 339 152	-3 888 554
Rörelseresultat		43 780	46 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 762	-20 912
Summa finansiella poster		-21 759	-19 907
Resultat efter finansiella poster		22 021	26 328
Resultat före skatt		22 021	26 328
Årets resultat		22 021	26 328

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	5 000	10 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 000	10 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	65 000	88 164
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	704 527	772 829
Summa materiella anläggningstillgångar		769 527	860 993
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	141 649	192 149
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 649	192 149
Summa anläggningstillgångar		916 176	1 063 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		192 612	31 705
Fordringar hos koncernföretag		222 864	0
Övriga fordringar		26 731	165 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		481 015	345 220
Summa kortfristiga fordringar		923 222	542 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		237 267	637 392
Summa kassa och bank		237 267	637 392
Summa omsättningstillgångar		1 160 489	1 180 018
SUMMA TILLGÅNGAR		2 076 665	2 243 160

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

64 252

37 924

Årets resultat

22 021

26 328

Summa fritt eget kapital

86 273

64 252

Summa eget kapital

136 273

114 252

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

172 399

255 163

Skulder till koncernföretag

0

229 136

Övriga skulder

372 466

340 619

Summa långfristiga skulder

544 865

824 918

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

82 764

82 764

Förskott från kunder

35 000

35 000

Leverantörsskulder

410 465

208 243

Övriga skulder

20 800

101 591

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

846 498

876 392

Summa kortfristiga skulder

1 395 527

1 303 990

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 076 665

2 243 160

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

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-90 000	-85 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 000	-90 000
Utgående redovisat värde	5 000	10 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 020	85 020
Inköp	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 020	185 020
Ingående avskrivningar	-96 856	-78 692
Årets avskrivningar	-23 164	-18 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 020	-96 856
Utgående redovisat värde	65 000	88 164

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 271 626	1 191 626
Inköp	0	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 271 626	1 271 626
Ingående avskrivningar	-498 797	-431 495
Årets avskrivningar	-68 302	-67 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-567 099	-498 797
Utgående redovisat värde	704 527	772 829

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 149	0
Tillkommande fordringar	0	192 149
Avgående fordringar	-50 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 649	192 149
Utgående redovisat värde	141 649	192 149

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem balansdagen	172 399	484 299
Färfaller senare än fem år efter balansdagen	372 466	340 619
	544 865	824 918
Beviljad checkkredit	300 000	300
000Företagets banklån om 255 163 kr redovisas under följande poster i balansräkningen. Kortfristiga skulder Övriga Skulder till kreditinstitut		82 764
82764 Långfristiga skulder Övriga Skulder till Kreditinstitut		
172 399 255 163		

255 163

337 927

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
	500 000	500 000

Stockholm 2023-06-28

Alexander Csordas
Alexander Csordas

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Christian Dahlström
Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

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 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 Kontorshotell 13 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Kontorshotell 13 AB enligt god revisionssed 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 räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23§ aktiebolagslagen
- Kopia av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen

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 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 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

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 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kontorshotell 13 AB för år 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 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 revisionssed 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
- 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.

Upplands Väsby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-06-28 08:26:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

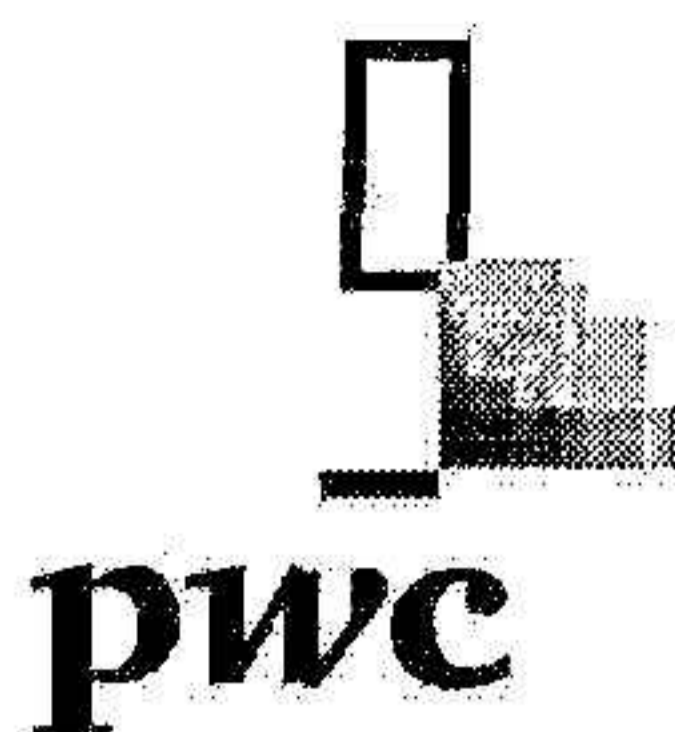
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023070323962

Penneo dokumentnyckel: X0ZGQ-4XJNS-W7BXW-ALPVX-HLKAP-ILUZI



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21

113 97 STOCKHOLM
Telefon 010-2132893

Till Bolagsverket

851 81 SUNDSVALL

Anmälan och redogörelse enligt aktiebolagslagen 9 kap 22-23 § för Kontorshotell 13 AB, 556911-4035

Mitt uppdrag som revisor i **Kontorshotell 13 AB** har upphört i förtid.

Skäl är att ägaren har valt att gå vidare med en mindre byrå.

Jag har ej utfört någon revision på bolaget avseende räkenskapsåret 2022. Några andra förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

Stockholm den 30 november 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Du Rietz Garpenhag', written over a horizontal line.

Peter Du Rietz Garpenhag

Auktoriserad revisor