

Årsredovisning för
K2A Studenthus i Örebro 2 AB

556955-9536

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |
| Underskrifter | 9 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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

Johan Knaust
Styrelseledamot

2024-06-20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för K2A Studenthus i Örebro 2 AB, 556955-9536, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm utvecklar och förvaltar bostäder.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till K2A Studenthus AB org nr 556923-4114 med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 17 734 471 | 16 731 289 | 13 165 198 | 7 383 364 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 096 866 | 1 165 833 | 32 001 | -3 336 703 |
| Soliditet % | 24,4 | 11,2 | 9 | 8,7 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 28 170 535 | -566 783 |
| Balanseras i ny räkning | | -566 783 | 566 783 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 40 000 000 | |
| Årets resultat | | | -538 036 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 67 603 752 | -538 036 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | 67 603 752 |
| Årets resultat | -538 036 |
| Summa | 67 065 716 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Utdelning | -67 065 716 |
| Balanseras i ny räkning | 67 065 716 |
| Summa | 0 |

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01 - 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 17 734 471 | 16 731 289 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 196 583 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 17 931 054 | 16 731 289 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -5 844 342 | -5 457 162 |
| Övriga externa kostnader | | -1 072 234 | -1 191 417 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 145 340 | -6 098 841 |
| Summa rörelsekostnader | | -13 061 916 | -12 747 420 |
| Rörelseresultat | | 4 869 138 | 3 983 869 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 773 | 604 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 778 045 | -2 818 640 |
| Summa finansiella poster | | -2 772 272 | -2 818 036 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 096 866 | 1 165 833 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -2 634 902 | -1 806 872 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -2 634 902 | -1 806 872 |
| Resultat före skatt | | -538 036 | -641 039 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 74 256 |
| Årets resultat | | -538 036 | -566 783 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 218 877 731 | 223 014 470 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 7 226 080 | 8 571 905 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 8 811 858 | 3 147 527 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 234 915 669 | 234 733 902 |
| Summa anläggningstillgångar | | 234 915 669 | 234 733 902 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 20 995 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 40 197 457 | 11 344 277 |
| Övriga fordringar | | 48 947 | 635 387 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 147 271 | 226 556 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 40 414 670 | 12 206 220 |
| Summa omsättningstillgångar | | 40 414 670 | 12 206 220 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 275 330 339 | 246 940 122 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 67 603 752 | 28 170 535 |
| Årets resultat | | -538 036 | -566 783 |
| Summa fritt eget kapital | | 67 065 716 | 27 603 752 |
| Summa eget kapital | | 67 115 716 | 27 653 752 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 0 | 202 155 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 202 155 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 202 155 000 | 3 420 000 |
| Leverantörsskulder | | 900 636 | 879 640 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 005 140 | 9 322 907 |
| Skatteskulder | | 44 000 | 558 000 |
| Övriga skulder | | 1 145 000 | 825 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 964 847 | 2 125 823 |
| Summa kortfristiga skulder | | 208 214 623 | 17 131 370 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 275 330 339 | 246 940 122 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutstransaktion i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Moderbolag i den minsta koncern, bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) org. nr 556943-7600 med säte i Stockholm.

Materiella anläggningstillgångar

| <i>Avskrivningar</i> | <i>År</i> |
|----------------------|-----------|
| Byggnader | 50 |

| | |
|---|------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |
|---|------|

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| <i>Intäktsslag</i> | <i>2023-01-01 - 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Elstöd | 196 583 | 0 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 239 272 024 | 237 686 256 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Omklassificeringar | 645 527 | 1 585 768 |
| Utgående anskaffningsvärden | 239 917 551 | 239 272 024 |
| Ingående avskrivningar | -16 257 554 | -11 501 406 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -4 782 266 | -4 756 148 |
| Utgående avskrivningar | -21 039 820 | -16 257 554 |
| Redovisat värde | 218 877 731 | 223 014 470 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 11 806 095 | 11 630 343 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 17 250 | 175 752 |
| Utgående anskaffningsvärden | 11 823 345 | 11 806 095 |
| Ingående avskrivningar | -3 234 190 | -1 891 497 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -1 363 075 | -1 342 693 |
| Utgående avskrivningar | -4 597 265 | -3 234 190 |
| Redovisat värde | 7 226 080 | 8 571 905 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 147 527 | -6 663 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Nedlagda utgifter | 6 309 858 | 4 739 958 |
| Omklassificeringar | -645 527 | -1 585 768 |
| Utgående anskaffningsvärden | 8 811 858 | 3 147 527 |
| Redovisat värde | 8 811 858 | 3 147 527 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 210 060 000 | 210 060 000 |
| Summa ställda säkerheter | 210 060 000 | 210 060 000 |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm

Johan Knaust

2024-06-18

Johan Knaust
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

KPMG AB

Christer Emanuelsson

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K2A Studenthus i Örebro 2 AB , org.nr 556955-9536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K2A Studenthus i Örebro 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K2A Studenthus i Örebro 2 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.

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 K2A Studenthus i Örebro 2 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 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om

effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för K2A Studenthus i Örebro 2 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 styrelseledamoten 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 K2A Studenthus i Örebro 2 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 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

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 styrelseledamoten 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-18

KPMG AB

Christer Emanuelsson

Christer Emanuelsson

Auktoriserad revisor