

Årsredovisning
för
Kvarntorget Fastighet AB
556691-9717

Räkenskapsåret

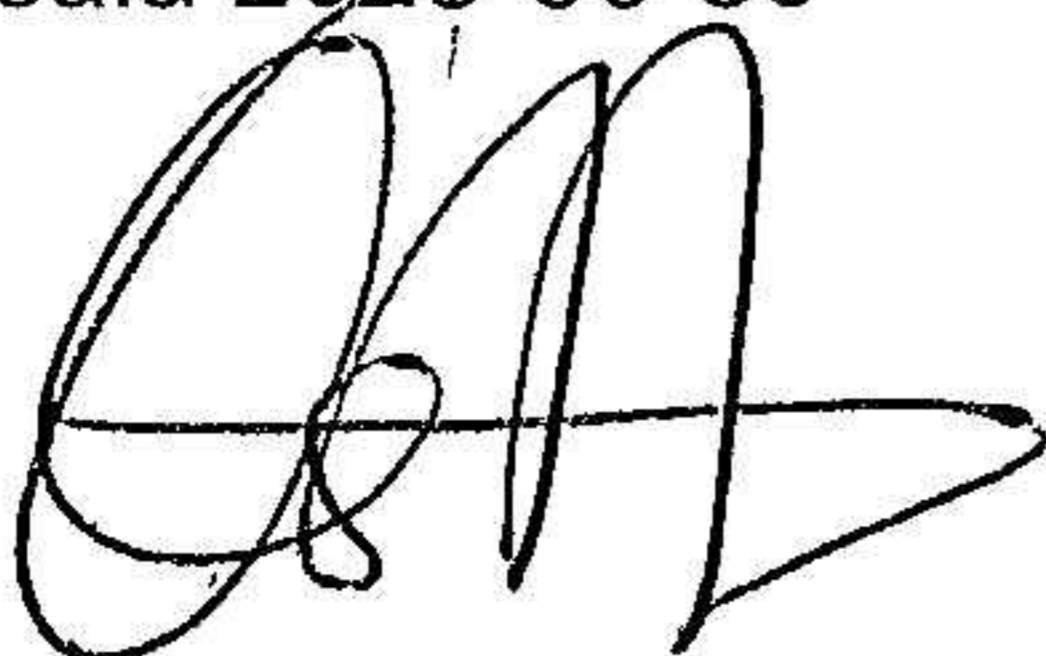
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarntorget Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2023-06-30



Oscar Diös

Årsredovisning
för
Kvarntorget Fastighet AB
556691-9717

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarntorget Fastighet AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Fastigheten Orsa Järnvägen 1 har hyrts ut till hotell- och restaurangverksamheten. Kvarntorget Fastighet AB har drabbats ekonomiskt av den under året avtagande Coronapandemin. Bolagets största hyresgäst Orsa Järnvägshotell bedriver hotell- och restaurangverksamhet och var begränsat fram till den 11 februari då FHM släppte på restriktionerna för sammankomster. Lagom till att restriktionerna lyftes bort i februari inleddes invasionen av Ukraina. Denna världspåverkande händelse har påskyndat en konjunkturoro som spridit en inflation som vi inte sett på årtionden. Styrelsen bedömer att driften i nuläget inte är hotad men påverkad.

Bolagets säte är Uppsala.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Odios Holding AB, org nr 556736-3600 med säte i Uppsala.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 900	1 190	1 204	434	268
Resultat efter finansiella poster	-3 064	-670	-2 371	-4 886	-1 832
Balansomslutning	35 018	38 191	38 965	38 795	32 682
Avkastning på eget kapital (%)	-36%	-6%	-19%	-33%	-9%
Soliditet (%)	41%	46%	47%	53%	78%

Kommentar till flerårsöversikt: Omsättningen har ökat med ca 60% vilket beror på att hyra har kunnat faktureras utan hyressubventioner under året.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 000	12 216 053	-669 763
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-669 763	669 763
Årets resultat			-3 063 600
Belopp vid årets utgång	6 000 000	11 546 291	-3 063 600

Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	11 546 291
Årets resultat	-3 063 600
	8 482 691
disponeras så att i ny räkning överföres	8 482 691

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		1 899 995	1 189 547
Övriga rörelseintäkter		0	356 248
		1 899 995	1 545 795
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 244 174	-784 636
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 579	-766 911
		-2 147 753	-1 551 547
Rörelseresultat		-247 758	-5 753
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9	0
Räntekostnader		-695 851	-614 010
		-695 842	-614 010
Resultat efter finansiella poster		-943 600	-619 763
Bokslutsdispositioner		-2 120 000	-50 000
Resultat före skatt		-3 063 600	-669 763
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-3 063 600	-669 763

fl

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	36 270	49 866
		36 270	49 866
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	25 995 216	26 790 035
		25 995 216	26 790 035
Summa anläggningstillgångar		26 031 486	26 839 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		8 498 699	10 847 637
Övriga fordringar		183 180	176 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 536	258 360
		8 918 415	11 282 063
<i>Kassa och bank</i>		67 933	69 306
Summa omsättningstillgångar		8 986 349	11 351 369
SUMMA TILLGÅNGAR		35 017 835	38 191 270

pk

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital:		6 000 000	6 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 546 291	12 216 053
Årets resultat		-3 063 600	-669 763
		8 482 691	11 546 291
Summa eget kapital		14 482 691	17 546 291
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 681 821	17 399 830
Summa långfristiga skulder		16 681 821	17 399 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		164 703	272 654
Aktuell skatteskuld		59 926	61 230
Skulder till koncernföretag		2 810 583	2 129 609
Övriga skulder till kreditinstitut		708 416	708 416
Övriga skulder		109 695	73 241
Summa kortfristiga skulder		3 853 323	3 245 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 017 835	38 191 270

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheter	50 år
Byggnadsinventarier	5-30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	68 000	68000
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 000	68 000
Ingående avskrivningar	-18 134	-9 067
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-13 596	-9 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 730	-18 134
Utgående redovisat värde	36 270	49 866

Not 3 Byggnader och mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	29 093 055	28 974 873
Inköp	95 164	118 182
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 188 219	29 093 055
Ingående avskrivningar	-2 303 020	-1 545 175
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-889 983	-757 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 193 003	-2 303 020
Utgående redovisat värde	25 995 216	26 790 035

Not 4 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Lån från kreditinstitut	13 646 596	13 884 603
	13 646 596	13 884 603

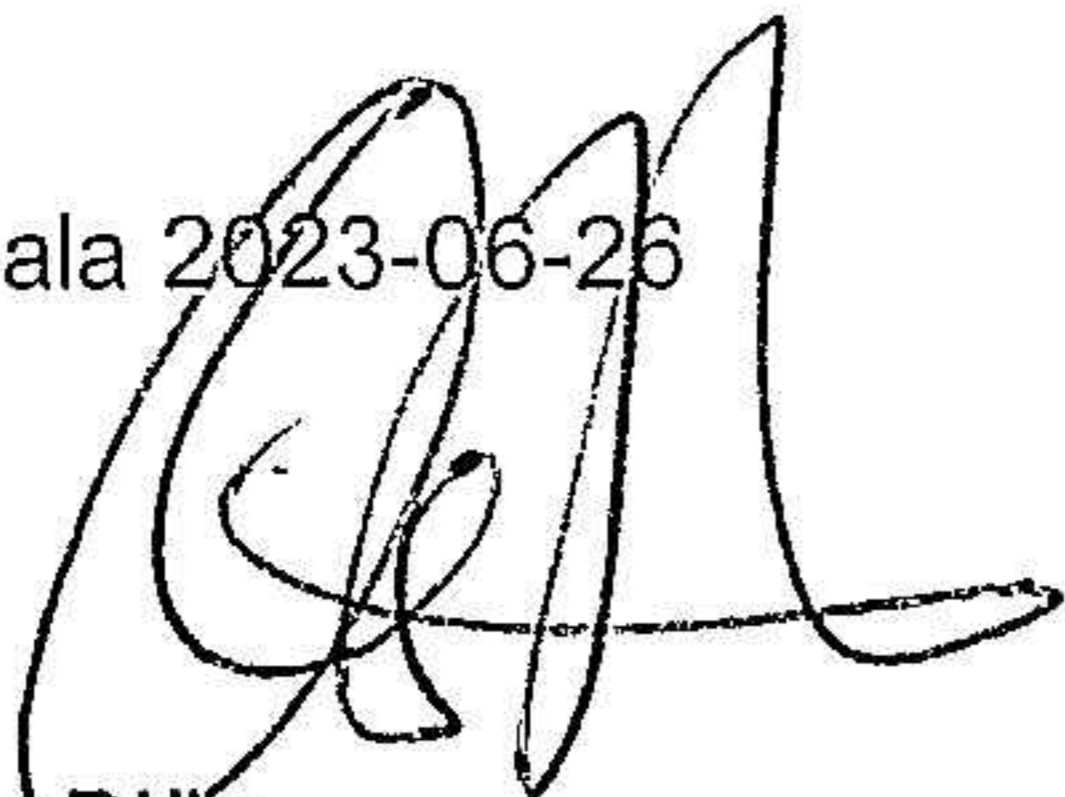
f

Not 5 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Företagsinteckningar	500 000	500 000
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
(varav fastighetsinteckningar till förmån för koncernbolag)	0	0
	13 000 000	13 000 000

Uppsala 2023-06-26



Oscar Diös
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-26



Peter Zetterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarntorget Fastighet AB
Org.nr 556691-9717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarntorget Fastighet AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarntorget Fastighet ABs finansiella ställning per den 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 Kvarntorget Fastighet 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 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.

R

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. Risker 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 Kvarntorget Fastighet AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kvarntorget Fastighet 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:

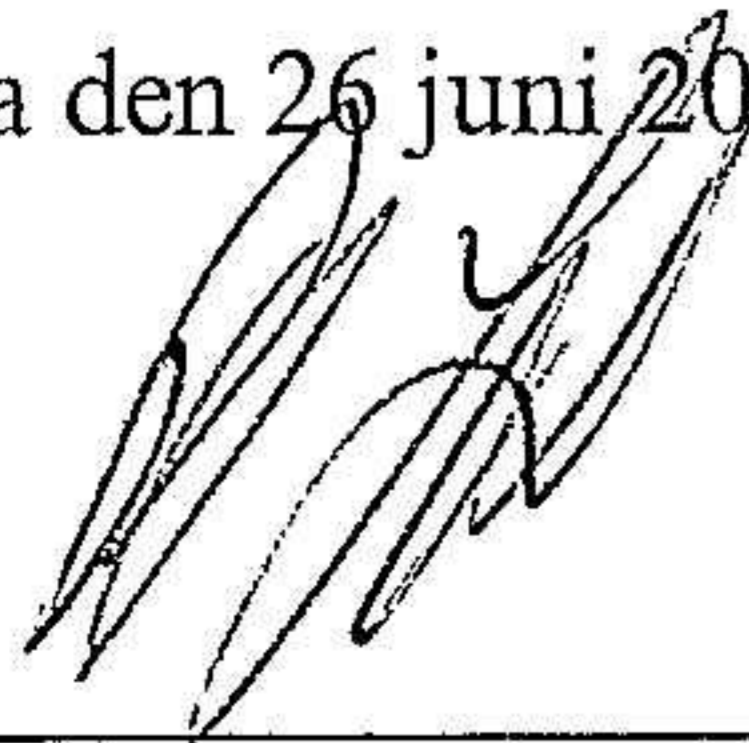
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Uppsala den 26 juni 2023



Peter Zetterling
Auktoriserad revisor