

# ÅRSREDOVISNING

för

## Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Kvarnstaden Kalmar AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 oktober 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2024-10-10

Lars Wribe

# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets verksamhet är att bedriva projektutveckling av fastigheter.

Företagets säte är Kalmar län, Kalmar kommun.

### Flerårsjämförelse\*

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 813 779	1 274 600	300 000	0
Res. efter finansiella poster	2 956 780	792 612	-2 240 050	-754 353
Balansomslutning	57 130 365	33 129 013	27 303 290	820 940
Soliditet (%)	8,49	5,72	4,04	42,10

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots utmanande tider inom fastighetssektorn har bolaget under bokslutsåret dels påbörjat en större kontors- och lagerbyggnation i Kalmar med en avtalad hyresgäst, dels avyttrat ett färdigställt bostadsprojekt i Kalmar. Arbetet med pågående detaljplaner avseende flertalet bostadsprojekt pågår fortsatt och flera av planerna förväntas vara färdiga under 2024-2025.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	1 005 597	792 612	1 798 209
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			792 612	-792 612	0
Årets vinst				2 956 780	2 956 780
Belopp vid årets utgång	100 000	0	1 798 209	2 956 780	4 754 989
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2024-04-30 4 000 000		2023-04-30 4 000 000

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 798 209
årets vinst	2 956 780
	<u>4 754 989</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

4 754 989
<u>4 754 989</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>2 813 779</u>	<u>1 274 600</u>
		2 813 779	1 274 600
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-733 791	-229 087
Personalkostnader	2	<u>-1 898 554</u>	<u>-1 909 596</u>
		-2 632 345	-2 138 683
<b>Rörelseresultat</b>		181 434	-864 083
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	2 700 000	1 700 000
Ränteintäkter		449 998	202 568
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		455 143	316 720
Räntekostnader		-70	-21
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-829 725</u>	<u>-562 572</u>
		2 775 346	1 656 695
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 956 780	792 612
<b>Årets resultat</b>		<u>2 956 780</u>	<u>792 612</u>

2024112003879

**BALANSRÄKNING**

2024-04-30

2023-04-30

**TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	4	73 750	68 750
Fordringar hos koncernföretag	5	26 441 500	18 574 500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	3 547 500	3 025 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7		
		<u>24 805 000</u>	<u>10 300 000</u>
		54 867 750	31 968 250

**Summa anläggningstillgångar**

54 867 750

31 968 250

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		358 202	403 059
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		768 613	318 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>273 972</u>	<u>413 383</u>
		1 400 787	1 135 078

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>861 828</u>	<u>25 685</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		861 828	25 685

**Summa omsättningstillgångar**

2 262 615

1 160 763

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**57 130 365**

**33 129 013**

2024112003880

**BALANSRÄKNING**

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 798 209	1 005 597
Årets resultat		<u>2 956 780</u>	<u>792 612</u>
		4 754 989	1 798 209
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 854 989</u>	<u>1 898 209</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	<u>50 231 875</u>	<u>29 896 875</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		50 231 875	29 896 875
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 413	167 121
Skulder till koncernföretag		1 113 851	791 206
Aktuell skatteskuld		821	5 527
Övriga skulder		152 434	112 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>765 982</u>	<u>257 843</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 043 501	1 333 929
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 130 365</b>	<b>33 129 013</b>

202412003881

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Tjänster*

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Koncernredovisning*

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

**NOTER**

202412003883

**Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över-respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>		<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	<i>Medelantal anställda</i>			
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.			
	Medelantal anställda har varit		2,00	2,00
<b>Not 3</b>	<b>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång</b>		<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	Anteciperad utdelning		2 700 000	1 700 000
			<u>2 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
<b>Not 4</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>		<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	<b>andel %</b>
	Kvarnstaden Projektholding AB		250	25 000
	559323-8800	Kalmar	100,00%	25 000
	Kvarnstaden Fritzell & Pantzar AB		188	48 750
	559413-5328	Kalmar	75,20%	18 750
	Kvarnstaden Logistik AB		0	25 000
	559426-8798	Kalmar	0,00%	25 000
			<u>73 750</u>	<u>68 750</u>
	<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
	Kvarnstaden Projektholding AB		2 863 689	2 759 751
	Kvarnstaden Fritzell & Pantzar AB		26 338	-28 662
	Kvarnstaden Logistik AB		607 286	-417 714
<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>		<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde		18 574 500	13 755 000
	Tillkommande		7 867 000	4 819 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>26 441 500</u>	<u>18 574 500</u>
	Utgående redovisat värde		26 441 500	18 574 500

# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## NOTER

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

2024-04-30

2023-04-30

Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	andel %		
KvarnMolle AB	125	3 012 500	3 012 500
559327-7402	50,00%		
KvarnHub AB	125	22 500	12 500
559384-3849	50,00%		
Kvarnstaden Logistik AB	125	512 500	0
559426-8798	50,00%		
		<u>3 547 500</u>	<u>3 025 000</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat

**Eget kapital**

**Resultat**

KvarnMolle AB

5 222 642

-103 185

KvarnHub AB

27 256

-8 480

Kvarnstaden Logistik AB

607 286

-417 714

### Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

2024-04-30

2023-04-30

Ingående anskaffningsvärde	10 300 000	10 000 000
Tillkommande	14 505 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 805 000</u>	<u>10 300 000</u>
Utgående redovisat värde	24 805 000	10 300 000

### Not 8 Långfristiga skulder

Finns ingen fastställd amorteringsplan.

### Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 55% av Multibbygg Sydost Holding AB, org nr 559082-8546, Kalmar.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Multibbygg Sydost AB, 556689-4217, Kalmar.

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2024112003884

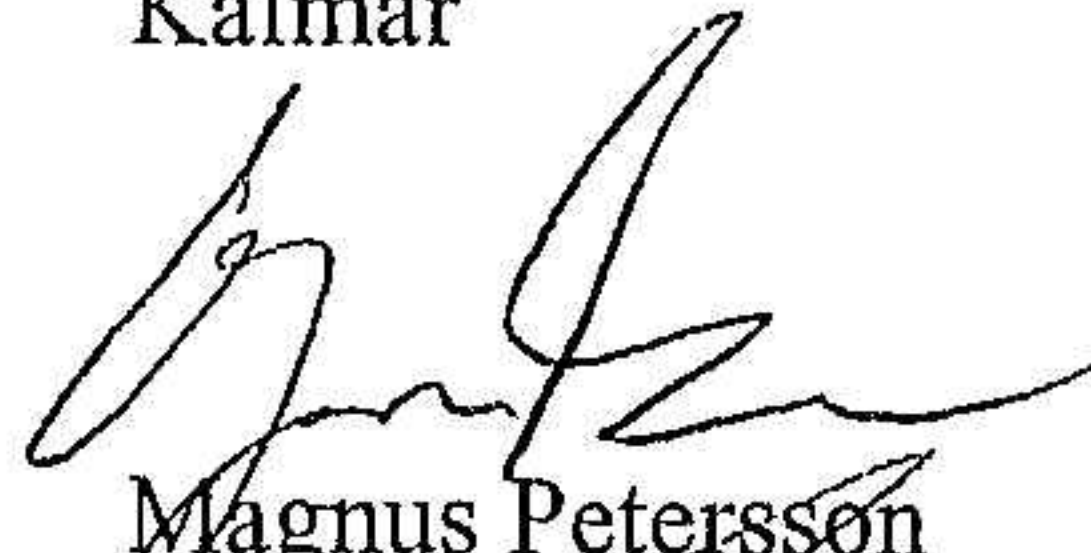
**Kvarnstaden Kalmar AB**

Org.nr. 559278-7971

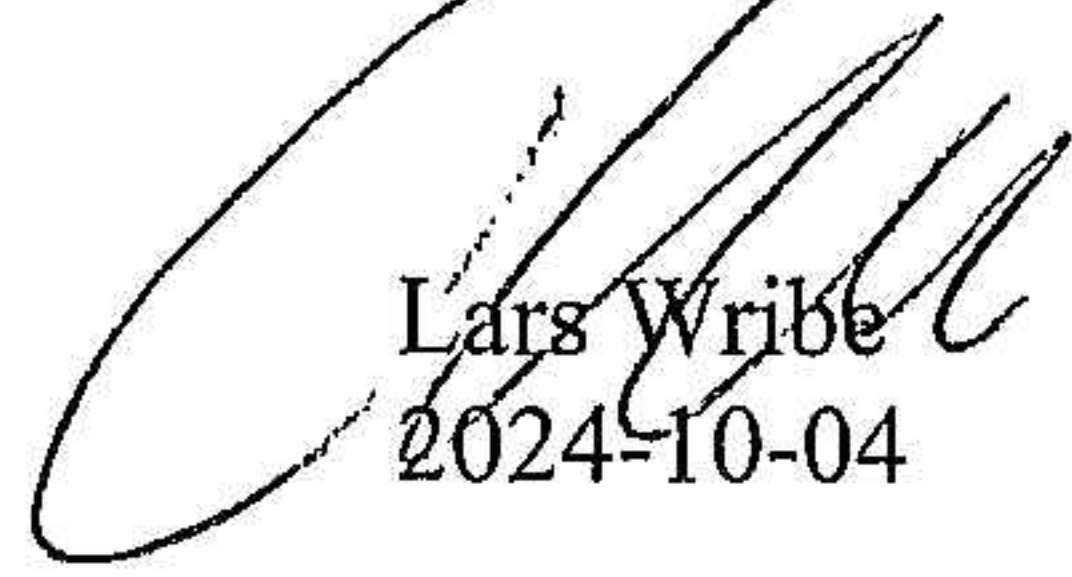
**NOTER**

2024112003885


Kalmar



Magnus Petersson  
Ordförande  
2024-10-04




Lars Wribe  
2024-10-04




Michael Lindebring

2024-10-04



Patrick Karlsson  
2024-10-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 oktober 2024.



Torbjörn Carlshäs  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kvarnstaden Kalmar AB  
Org.nr. 559278-7971

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarnstaden Kalmar AB för räkenskapsåret 2023-05-01 -- 2024-04-30. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarnstaden Kalmar ABs finansiella ställning per den 30 april 2024 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 Kvarnstaden Kalmar 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 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 styrelsen 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 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 Kvarnstaden Kalmar AB för räkenskapsåret 2023-05-01 -- 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kvarnstaden Kalmar 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 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, 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 8 oktober 2024

  
Torbjörn Carlsnäs  
Auktoriserad revisor

VIDIMERAS:

