

# ÅRSREDOVISNING

## Kvillepir AB

559068-6142

Räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-03

Mats Svensson  
Ledamot

2024072408913

# ÅRSREDOVISNING

## Kvillepir 2 AB

559068-6142

Räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, utvecklar, investerar i, äger och driver fastighetsprojekt i Sverige.

Bolaget är helägt dotterbolag till Marieplan Holding AB, 559103-4243, med säte i Sundbyberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Kvillepir 2 AB ingått avtal om koncernintern försäljning av verksamheten till Modulhus 8-9 Fastighetsutveckling AB. Köparen förväntas tillträda verksamheten under år 2024. Fastighetslånen flyttas tillsammans med tillgångarna.

### Framtida utveckling och risker

Koncernomstrukturering sker under år 2024 då verksamheten, byggnaderna samt fastighetslånen säljs över till systerbolaget Modulhus 8-9 Fastighetsutveckling AB. Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 141	3 782	4 900	500	0
Resultat efter finansiella poster	-14 976	-3 455	20	-1 355	-1 223
Rörelsemarginal	neg.	neg.	34 %	neg.	-
Avkastning på eget kapital	neg.	neg.	27 %	neg.	40 767 %
Balansomslutning	304 046	185 822	167 708	143 078	71 592
Soliditet	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

balanserat resultat	6 138 827
årets resultat	-6 131 897
	<b>6 930</b>

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	6 930
	<b>6 930</b>

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	-----	--------------------------	--------------------------

Nettoomsättning		2 140 884	3 781 767
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 140 884</b>	<b>3 781 767</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 865 781	-1 285 551
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-3 583 414	-3 435 650
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 308 311</b>	<b>-939 434</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		207 765	180 009
Räntekostnader och liknande kostnader		-11 875 847	-2 695 093
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 976 393</b>	<b>-3 454 518</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		9 518 556	3 450 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 457 837</b>	<b>-4 518</b>
Skatt på årets resultat		-674 060	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 131 897</b>	<b>-4 518</b>

## BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

2

Byggnader och mark

114 608 570 107 692 525

**114 608 570 107 692 525**

##### Finansiella anläggningstillgångar

3

Andelar i koncernföretag

25 000 0

**25 000 0**

**Summa anläggningstillgångar**

**114 633 570 107 692 525**

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m.m.

Pågående arbete för annans räkning

4

28 531 515 33 464 897

**28 531 515 33 464 897**

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

155 373 985 37 854 968

Övriga fordringar

5 506 241 5 201 549

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 832 353

**160 880 226 43 888 870**

Kassa och bank

1 009 776 014

**Summa omsättningstillgångar**

**189 412 750 78 129 781**

### TILLGÅNGAR

**304 046 320 185 822 306**

## BALANSRÄKNING forts.

Not 2023-12-31 2022-12-31

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	6 138 827	33 345
Årets resultat	-6 131 897	-4 518
	<b>6 930</b>	<b>28 827</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 930</b>	<b>78 827</b>
---------------------------	---------------	---------------

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	0	82 702 500
		<b>0</b>	<b>82 702 500</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	289 720 360	90 841 957
Leverantörsskulder		305 473	0
Skulder till koncernföretag		0	571 700
Skatteskulder		1 474 060	400 000
Övriga skulder		6 752 870	5 667 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 736 627	5 560 198
		<b>303 989 390</b>	<b>103 040 979</b>

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>304 046 320</b>	<b>185 822 306</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

---

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	28 827
Aktieägartillskott		6 110 000
Vinstdisposition enligt bolagsstämman: Årets resultat		-6 131 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 930</b>

Villkorade aktieägartillskott finns tillskjutna om 8 765 000 (2 655 000) kronor.

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

#### Intäktsredovisning

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader 3 % av anskaffningsvärdet

#### Inkomstskatter

Aktuell skatt utgörs av årets inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt utgörs av inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader, skattemässigt underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Not 2 Materiella anläggningstillgångar

2023-12-31 2022-12-31

#### Byggnader och mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	114 521 604	113 114 349
Inköp byggnad	10 499 459	1 407 255
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 021 063</b>	<b>114 521 604</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 829 079	-3 393 429
Avskrivningar	-3 583 414	-3 435 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 412 493</b>	<b>-6 829 079</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>114 608 570</b>	<b>107 692 525</b>

**Not 3 Finansiella anläggningstillgångar** **2023-12-31** **2022-12-31**

**Andelar i koncernföretag**

Inköp	25 000	0
Utgående bokfört värde	25 000	0

**Not 4 Pågående arbete för annans räkning** **2023-12-31** **2022-12-31**

Nedlagda utgifter	28 531 515	33 464 897
	28 531 515	33 464 897

**Not 5 Långfristiga skulder** **2023-12-31** **2022-12-31**

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	0	19 460 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	63 242 500
	0	82 702 500

Del som förfaller om mer än 5 år fördelar sig på följande sätt:

Byggnadskreditiv	0	0
Skulder till kreditinstitut	0	63 242 500
	0	63 242 500

Bolagets banklån/byggnadskredit om 289 720 360 kr redovisas i följande poster:

Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	289 720 360	4 865 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	82 702 500
	289 720 360	87 567 500

**Not 6 Skulder till kreditinstitut** **2023-12-31** **2022-12-31**

Utnyttjat byggnadskreditiv	46 450 000	85 976 957
Övriga skulder till kreditinstitut	243 270 360	4 865 000
	289 720 360	90 841 957

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**2023-12-31 2022-12-31**

**Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter för skuld till  
kreditinstitut:

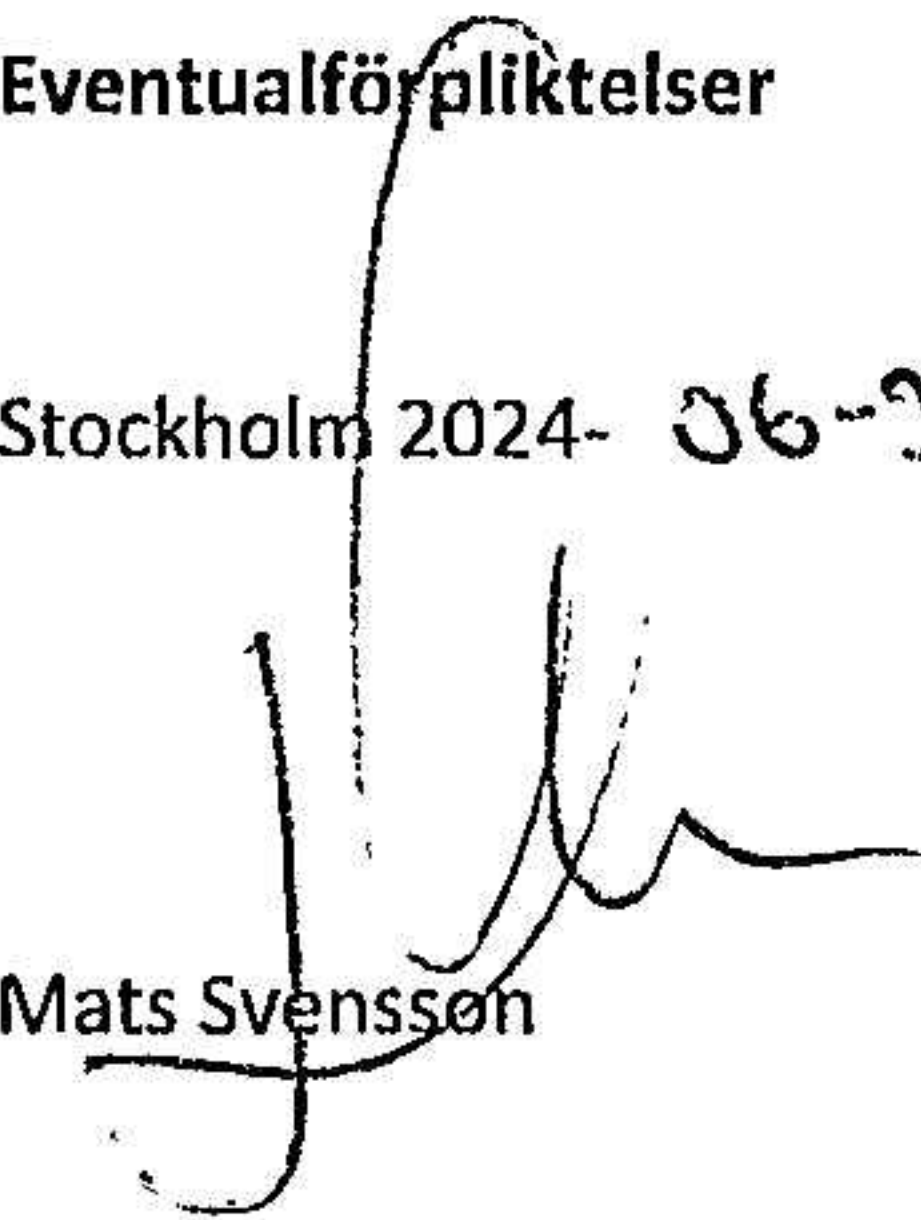
Övriga ställda säkerheter	114 608 570	107 692 525
	<b>114 608 570</b>	<b>107 692 525</b>

**Eventalförpliktelser**

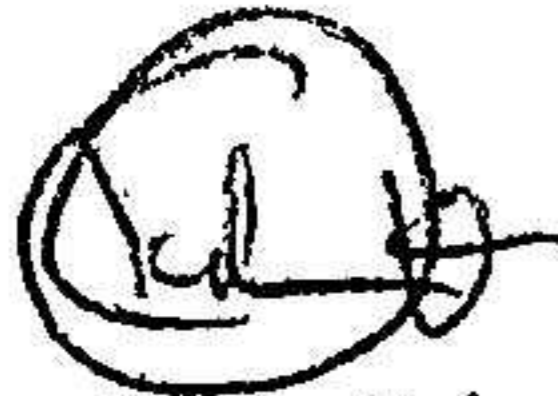
Inga

Inga

Stockholm 2024-06-30

  
Mats Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30



Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

KH

.....

2024072408921

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
Till bolagsstämman i Kvillepir 2 AB  
Org.nr. 559068-6142

**Rapport om årsredovisningen**

**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvillepir 2 AB för år 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvillepir 2 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Kvillepir 2 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**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 Kvillepir 2 AB för år 2023-01-01—2023-12-31 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 Kvillepir 2 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Upplands Väsby 2024-06-30

Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

CH