

Årsredovisning

för

Kissleberg Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 559081-2821

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-08.

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

Emil Simon, Styrelseledamot

2026-05-11

Styrelsen för Kissleberg Fastighetsutveckling AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver lokaluthyrning och fastighetsutveckling.

Bolaget äger fastigheten Uddevalla Silentz 1. Fastigheten förvaltas av Tapajos Förvaltnings AB.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	273 041	258 383	250 724	277 964
Resultat efter finansiella poster	-153 722	-297 284	-246 317	-64 583
Soliditet (%)	31,61	0,60	5,47	0,55

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	285 672	-297 284	38 388
Erhållna aktieägartillskott	0	2 127 765	0	2 127 765
Balanseras i ny räkning	0	-297 284	297 284	0
Årets resultat	0	0	-153 722	-153 722
Belopp vid årets utgång	50 000	2 116 153	-153 722	2 012 431

Kommentar till förändringar i eget kapital

Villkorade aktieägartillskott uppgår per 2025-12-31 till 2 127 765 kr.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 116 153
Årets resultat	-153 722
Summa	1 962 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 962 431
Summa	1 962 431

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		273 041	258 383
Övriga rörelseintäkter		1 177	740
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		274 218	259 123
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-37 505	-48 425
Övriga externa kostnader		-45 589	-26 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-154 314	-154 314
Summa rörelsekostnader		-237 408	-229 081
Rörelseresultat		36 810	30 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 543	-327 338
Summa finansiella poster		-190 532	-327 326
Resultat efter finansiella poster		-153 722	-297 284
Resultat före skatt		-153 722	-297 284
Årets resultat		-153 722	-297 284

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	4 518 912	4 673 226
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 715 228	1 708 228
Summa materiella anläggningstillgångar		6 234 140	6 381 454
Summa anläggningstillgångar		6 234 140	6 381 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		57	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 512	8 641
Summa kortfristiga fordringar		9 569	8 684
Kassa och bank			
Kassa och bank		123 325	47 396
Summa kassa och bank		123 325	47 396
Summa omsättningstillgångar		132 893	56 080
SUMMA TILLGÅNGAR		6 367 033	6 437 534

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 116 153	285 672
Årets resultat		-153 722	-297 284
Summa fritt eget kapital		1 962 431	-11 612
Summa eget kapital		2 012 431	38 388
Långfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	4		
	5	2 220 000	3 140 000
Summa långfristiga skulder		2 220 000	3 140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 000 000	2 200 000
Leverantörsskulder		0	57 425
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	77 694	929 494
Skatteskulder		11 005	10 020
Övriga skulder		14 322	14 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 581	48 137
Summa kortfristiga skulder		2 134 602	3 259 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 367 033	6 437 534

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnad	25

Not 2 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 213 325	5 213 325
Utgående anskaffningsvärden	5 213 325	5 213 325
Ingående avskrivningar	-540 099	-385 785
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-154 314	-154 314
Utgående avskrivningar	-694 413	-540 099
Redovisat värde	4 518 912	4 673 226

Not 3 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 708 228	1 258 326
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	7 000	449 902
Utgående anskaffningsvärden	1 715 228	1 708 228
Redovisat värde	1 715 228	1 708 228

Not 4 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 220 000	3 140 000

Not 5 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till intresseföretag	Långfristiga skulder	2 220 000	3 140 000
Skulder till kreditinstitut	Kortfristiga skulder	2 000 000	2 200 000
Skulder till intresseföretag	Kortfristiga skulder	77 694	929 494

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Banklån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld. Planerad amortering uppgår till 200 000 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Fastställd amorteringsplan för lån från intresseföretag saknas.

Not 6 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-03-27.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göteborg 2026-04-23

Emil Simon

Styrelseordförande

Philip Hallgren

Styrelseledamot

Camilo Adrian

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kissleberg Fastighetsutveckling AB, org.nr 559081-2821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kissleberg Fastighetsutveckling AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kissleberg Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för Kissleberg Fastighetsutveckling AB.

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 Kissleberg Fastighetsutveckling 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kissleberg Fastighetsutveckling AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kissleberg Fastighetsutveckling 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 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.

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 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 23 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor