

Årsredovisning för  
**Kulturfastigheter Örestad AB**

556583-8876

Räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-28. 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**

Göran Wahlström  
Styrelseledamot

2024-03-28

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kulturfastigheter Örestad AB, 556583-8876, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Helsingborg registrerades år 2000. Verksamheten består av att köpa, sälja, förvalta och löpande bygga om, bygga till och förädla egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Örestad Holding AB, org nr 556913-9891, med säte i Helsingborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kv. Tången Västra 9 har under året relinat en av två fallstammar. En laddningspunkt för laddning av elfordon har installerats.

Ett lån har slutamorterats och ett annat lån har omförhandlats.

Planen framåt är att relina den andra fallstammen samt att renovera badrum i en lägenhet. Förhandling pågår med hyresgästen.

Vi fortsätter att se oss om efter någon ytterligare fastighet att förvärva, men har ännu ingen kandidat.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	171	164	152	152
Resultat efter finansiella poster	-181	25	-248	-187
Soliditet %	73,5	55,7	54,9	53,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	500 000	2 066 465	1 024 447	10 360
Balanseras i ny räkning			10 360	-10 360
Upplösning av uppskrivningsfond		-47 132	47 132	
Årets resultat				5 663
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>2 019 333</b>	<b>1 081 939</b>	<b>5 663</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 081 939
Årets resultat	5 663
<b>Summa</b>	<b>1 087 602</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	1 087 602
<b>Summa</b>	<b>1 087 602</b>

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	170 950	163 523
Övriga rörelseintäkter		14 012	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>184 962</b>	<b>163 523</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-261 201	-108 923
Övriga externa kostnader		-5 257	-6 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 588	-70 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-337 046</b>	<b>-185 897</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>-152 084</b>	<b>-22 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	41 167	105 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 744	-57 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 577</b>	<b>47 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-180 661</b>	<b>25 274</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		200 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>200 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 339</b>	<b>25 274</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-13 676	-14 914
<b>Årets resultat</b>		<b>5 663</b>	<b>10 360</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 892 634	3 963 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 892 634</b>	<b>3 963 222</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6,7	966 721	2 471 888
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>966 721</b>	<b>2 471 888</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 859 355</b>	<b>6 435 110</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 085	9 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 621	5 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 706</b>	<b>15 043</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		20 471	13 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 471</b>	<b>13 970</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 177</b>	<b>29 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 907 532</b>	<b>6 464 123</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond		2 019 333	2 066 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 519 333</b>	<b>2 566 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 081 939	1 024 447
Årets resultat		5 663	10 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 087 602</b>	<b>1 034 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 606 935</b>	<b>3 601 272</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 291 000	2 855 000
Leverantörsskulder		6 278	6 091
Övriga skulder		1 017	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 302	1 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 300 597</b>	<b>2 862 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 907 532</b>	<b>6 464 123</b>

## 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.

Materiella anläggningstillgångar

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

---

Inventarier, verktyg och installationer	5
---	---

### Not 2 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Nettoomsättning består av hyresintäkter.

### Not 3 Medelantalet anställda

#### Kommentar till not

Företaget saknar anställda.

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Ränteintäkter som avser långfristiga fordringar hos koncernföretag	39 833	105 325

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 456 024	1 456 024
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 456 024</b>	<b>1 456 024</b>
Ingående avskrivningar	-306 468	-283 012
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-23 456	-23 456
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-329 924</b>	<b>-306 468</b>
Ingående uppskrivningar	2 813 666	2 860 798
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 132	-47 132
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>2 766 534</b>	<b>2 813 666</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 892 634</b>	<b>3 963 222</b>

### Kommentar till not

varav anskaffningsvärde för mark är 283 110 kr och uppskrivning på mark är 1 116 900 kr.

## Not 6 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Örestad Holding AB	556913-9891	Helsingborg

## Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 471 888	2 361 568
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	239 833	110 320
Reglerade fordringar	-1 745 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>966 721</b>	<b>2 471 888</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>966 721</b>	<b>2 471 888</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 845 000	3 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 845 000</b>	<b>3 375 000</b>

### Kommentar till not

Avser löpande tremånaderslån till kreditinstitut.

## Underskrifter

Helsingborg

*Göran Wahlström*

2024-03-28

Göran Wahlström  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-28

*Lotta Hansen*

Lotta Hansen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kulturfastigheter Örestad AB  
Org.nr 556583-8876

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kulturfastigheter Örestad AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kulturfastigheter Örestad ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Kulturfastigheter Örestad 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 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.

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 Kulturfastigheter Örestad AB för räkenskapsåret 2023 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 Kulturfastigheter Örestad 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 förtlöpa 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 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.

Helsingborg 2024-03-28

*Lotta Hansen*

---

Lotta Hansen  
Auktoriserad revisor

Kulturfastigheter Örestad AB, Org.nr 556583-8876