

# Årsredovisning

## KS Svalan Bryggaren AB

Org.nr 559427-7054

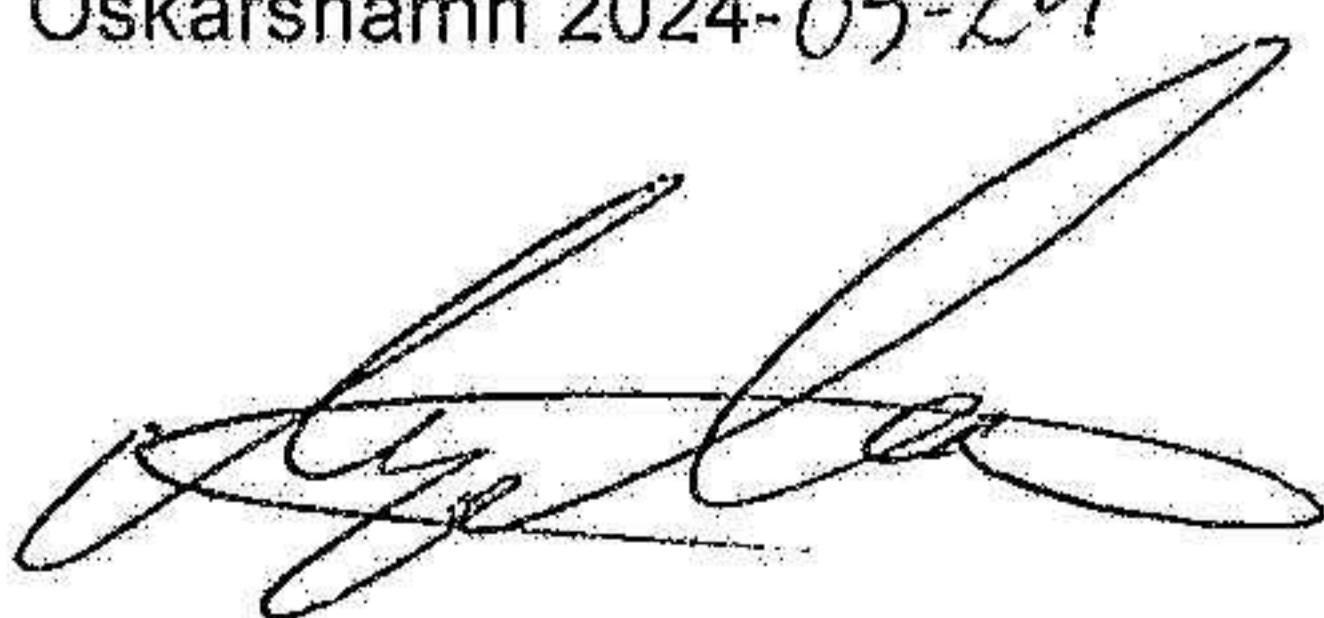
Räkenskapsår 2023-03-24 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KS Svalan Bryggaren AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Oskarshamn 2024-05-24



Magnus Johansson

# Årsredovisning

## KS Svalan Bryggaren AB

Org.nr 559427-7054

Räkenskapsår 2023-03-24 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-03-24 - 2023-12-31

Styrelsen för KS Svalan Bryggaren AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Oskarshamn

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Oskarshamn.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bildats under och året har ett förkortat räkenskapsår 2023-03-24 - 2023-12-31.

Under året har bolaget förvärvat fem fastigheter, varav tre även avyttrats via transportköp.

### Ägarförhållanden

Bolaget är per 2023-12-31 ett helägt dotterbolag till Kuststaden Invest AB org.nr. 559419-5231, med säte i Oskarshamn.

Övergripande koncernredovisning lämnas av Kuststaden Invest AB.

Per 2024-05-02 sker ägarförändring och bolaget blir helägt dotterbolag till TM i Oskarshamn AB org.nr. 559479-9958 vilket innebär att bolaget inte längre är en del av ovan nämnd koncern.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	371
Driftnetto	78
Balansomslutning	2 709
Soliditet (%)	1,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Nybildning	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		40 000		<b>40 000</b>
Årets resultat			-33 224	<b>-33 224</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>40 000</b>	<b>-33 224</b>	<b>31 776</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 000
årets förlust	-33 224
	<b>6 776</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 776
	<b>6 776</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-03-24 -2023-12-31 (10 mån)</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter		370 922
		<b>370 922</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Driftkostnader		-135 605
Underhåll		-29 411
Förvaltningsadministration		-115 373
Fastighetsskatt		-12 197
		<b>-292 586</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>78 336</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 603
		<b>-20 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 733</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	38 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-132 212
		<b>-94 022</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 289</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 289</b>
Skatt på årets resultat	4	3 065
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 224</b>

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	5	479 449
		<b>479 449</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		3 065
		<b>3 065</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>482 514</b>
------------------------------------	--	----------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		1 995 864
Övriga fordringar		3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 039
		<b>2 037 906</b>

<i>Kassa och bank</i>		188 181
-----------------------	--	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 226 087</b>
------------------------------------	--	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 708 601</b>
-------------------------	--	------------------

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

*Eget kapital*

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital 25 000  
**25 000**

---

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust 40 000

Årets resultat -33 224

---

**6 776**

**Summa eget kapital 31 776**

---

*Långfristiga skulder*

7

Skulder till kreditinstitut 2 423 966

---

**Summa långfristiga skulder 2 423 966**

---

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 76 034

Leverantörsskulder 23 063

Övriga skulder 9 041

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 8 144 721

---

**Summa kortfristiga skulder 252 859**

---

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 2 708 601**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstid per komponent:

Stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak	10 år
Fönster	10 år
Inre ytskikt	5 år
Installationer	5 år
Övrig utrustning	5 år

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-03-24	-2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	38 187	
Övriga ränteintäkter	3	
	<b>38 190</b>	

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-03-24	-2023-12-31
Övriga räntekostnader	132 212	
	<b>132 212</b>	

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-03-24	-2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 065	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 065</b>	

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

**2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	14 728 216
Försäljningar/utrangeringar	-14 228 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 052</b>
Årets avskrivningar	-20 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 603</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>479 449</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**2023-12-31**

Upplupna ränteintäkter	38 178
Övriga förutbetalda kostnader	3 852
	<b>42 030</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

**2023-12-31**

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 902 590
	<b>1 902 590</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2023-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	39 792
Övriga upplupna kostnader	104 929
	<b>144 721</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

**2023-12-31**

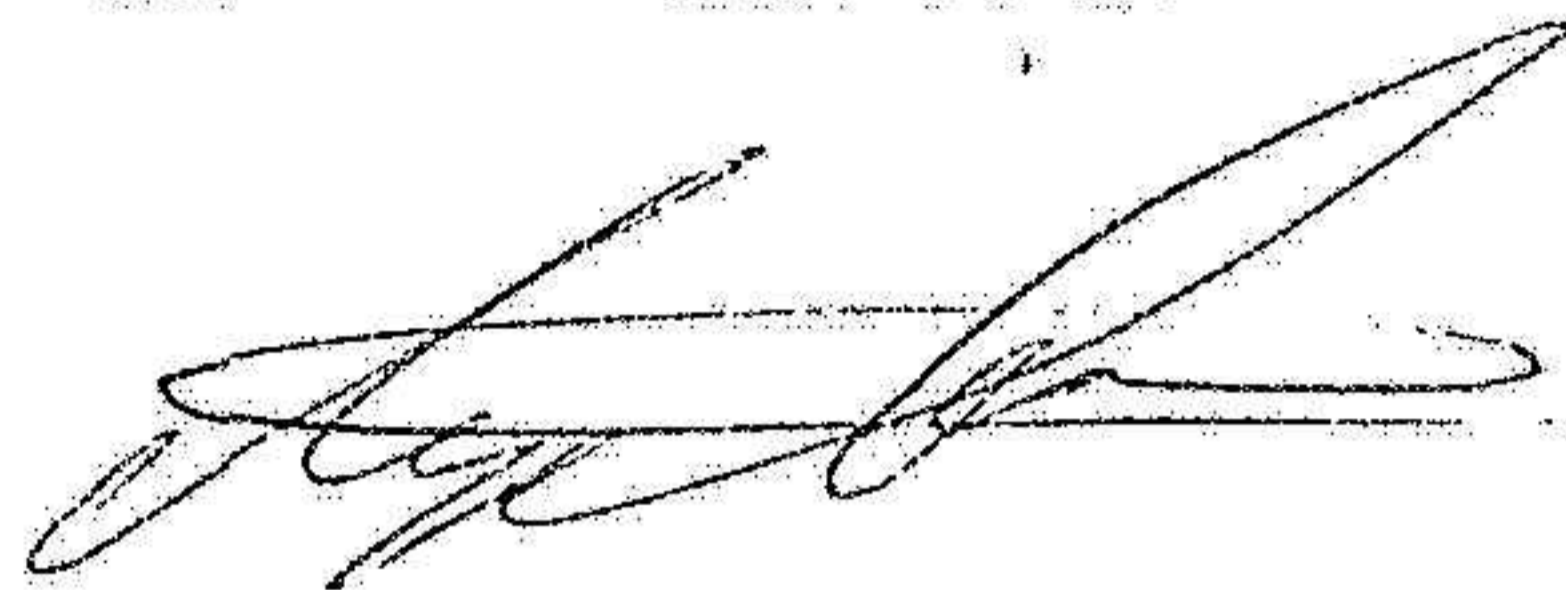
Fastighetsinteckningar

5 185 200

---

**5 185 200**

Oskarshamn 2024-05-24



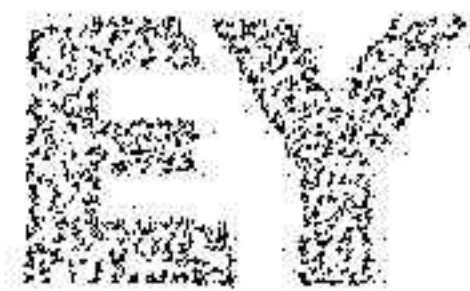
Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

Ernst & Young AB



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KS Svalan Bryggaren AB, org.nr 559427-7054

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KS Svalan Bryggaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KS Svalan Bryggaren ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KS Svalan Bryggaren AB enligt god revisorsred 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 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.

#### Revisionsansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av KS Svalan Bryggaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KS Svalan Bryggaren AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 24 maj 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

2024060528708