

Årsredovisning för  
**Kontorshotell i västra hamnen AB**  
559111-6867

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kontorshotell i västra hamnen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma

2023-~~06~~-22 Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-~~06~~-22

Jörgen Sjöstrand



Årsredovisning för  
**Kontorshotell i västra hamnen AB**  
559111-6867

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kontorshotell i västra hamnen AB, 559111-6867, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av kontorslokaler, arbetsplatser, mötesrum och drift av kontorshotell med tillhörande administrativa tjänster.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten startade upp väl under senvåren och hade god lönsamhet runt sommaren och början på hösten. Därefter har marknaden avtagit, bolaget upplever en negativ trend från Q3 och resten av året på grund av konjunkturen och även konkurrenternas nyetableringar i närområdet.

Bolaget har enligt aktiebolagslagen haft en skyldighet att upprätta en kontrollbalansräkning under året. Denna årsredovisning utgör även en kontrollbalansräkning. Det egna kapitalet är återställt.

#### Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Concito Holding AB, 559109-1425 med säte i Malmö.

#### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning, tkr	4 557	3 327	3 537	5 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	-1 321	-777	132
Soliditet, %	9	6	-43	4

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	-758 926	878 730	169 804
Omföring av föreg års resultat		878 730	-878 730	-
Årets resultat			-115 113	-115 113
Vid årets slut	50 000	119 804	-115 113	54 691

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	119 804
Årets resultat	-115 113
<b>Totalt</b>	<b>4 691</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	4 691
<b>Summa</b>	<b>4 691</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023092203964

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 556 978	3 326 595
Övriga rörelseintäkter		-	-2 774
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 556 978</b>	<b>3 323 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-575 363	-535 217
Övriga externa kostnader		-3 976 441	-4 040 597
Personalkostnader		-73 517	-37 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 675	-19 434
Övriga rörelsekostnader		-169 886	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 814 882</b>	<b>-4 632 516</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-257 904</b>	<b>-1 308 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 438	4 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 647	-17 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 209</b>	<b>-12 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 113</b>	<b>-1 321 270</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		160 000	2 200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>160 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-115 113</b>	<b>878 730</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 113</b>	<b>878 730</b>

2023092203965

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	163 970	180 766
Summa materiella anläggningstillgångar		163 970	180 766
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		163 970	180 766
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 865	-24 388
Fordringar hos koncernföretag		160 000	774 100
Övriga fordringar		55 964	179 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 696	789 236
Summa kortfristiga fordringar		253 525	1 718 125
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		208 485	1 039 344
Summa kassa och bank		208 485	1 039 344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		462 010	2 757 469
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		625 980	2 938 235

2023092203966

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 804	-758 925
Årets resultat		-115 113	878 730
Summa fritt eget kapital		4 691	119 805
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 691</b>	<b>169 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		185 655	198 385
Övriga skulder		-	473 046
Summa långfristiga skulder	4	185 655	671 431
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		41 223	-56 127
Leverantörsskulder		7 759	7 759
Övriga skulder		70 967	1 023 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 622	172 223
Summa kortfristiga skulder		85 063	949 688
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>625 980</b>	<b>2 938 235</b>

2023092203967

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Förbättringsutgifter på annans fastighet	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 769	8 769
Vid årets slut	8 769	8 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 769	-7 015
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-1 754
Vid årets slut	-8 769	-8 769
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	265 197	265 197
Vid årets slut	265 197	265 197
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:Kontorshotell i västra hamnen AB</i>		
-Vid årets början	-84 431	-66 751
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16 796	-17 680
Vid årets slut	-101 227	-84 431
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>163 970</b>	<b>180 766</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Checkräkningskredit	185 655	198 385
Övriga skulder	-	473 047
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>185 655</b>	<b>671 432</b>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tidigare franchise samarbete avslutad och därav större del av verksamheten avvecklad. Nya samarbeten under 2023 håller på att utvecklas.

Bolaget har bytt namn under 2023 från Concito AB till Kontorshotell i västra hamnen AB

### Underskrifter

Malmö 2023- -

Jörgen Sjöstrand  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

BDO Syd KB

Rebecka Iderup  
Auktoriserad revisor

2023092203970



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.06.2023 19:09  
SENT BY OWNER:  
Rebecka Iderup · 22.06.2023 17:54  
DOCUMENT ID:  
HyOCAJG\_n  
ENVELOPE ID:  
B1D00JGd2-HyOCAJG\_n

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Kontorshotell i västra hamnen AB 2022.pdf  
8 pages

## Activity log

NAME	ACTION	DATE/TIME	LEVEL	DETAILS
1. JÖRGEN SJÖSTRAND sjostrand.jorgen@gmail.com	Signed	22.06.2023 19:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/05)
	Authenticated	22.06.2023 19:06	Medium	+46708145437
2. REBECKA IDERUP rebecka.iderup@bdo.se	Signed	22.06.2023 19:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/06/14)
	Authenticated	22.06.2023 19:08	Low	IP: 155.137.29.185

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant



GDPR compliant

eIDAS standard



eIDAS standard



PADES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kontorshotell i västra hamnen AB  
Org.nr. 559111-6867

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorshotell i västra hamnen AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorshotell i västra hamnen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kontorshotell i västra hamnen 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 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

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.

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 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 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.

## 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 Kontorshotell i västra hamnen AB för år 2022 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kontorshotell i västra hamnen 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.

### Revisorers 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 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 räkenskaperna. 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.

### Anmärkning

Under året har bolagets egna kapital understigit hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har haft en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 §, aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Kontrollbalansräkningen har inte upprättats inom den tid som aktiebolagslagen anger som krav.

Malmö enligt digital signatur

BDO Syd Kb

Rebecka Iderup

Auktoriserad revisor

2023092203973



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.06.2023 19:08  
SENT BY OWNER:  
Rebecka Iderup · 22.06.2023 15:45  
DOCUMENT ID:  
BkP9g0Z02  
ENVELOPE ID:  
B13YIRZ\_n-BkP9g0Z02

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Kontorshotell i västra hamnen AB 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

NAME	ACTION	COMPLETED ON	LEVEL	DETAILS
1. REBECKA IDERUP rebecka.iderup@bdo.se	Signed Authenticated	22.06.2023 19:08 22.06.2023 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/14) IP: 155.137.29.185

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed