

Årsredovisning för
Kvarndungen Fastigheter AB
559300-3477

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrift	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarndungen Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö, 2025-06-30



Kenth Waldemar
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kvarndungen Fastigheter AB, 559300-3477, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Växjö registrerades år 2021 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Kvarndungen Fastigheter AB är moderbolag till Kvarndungen Invest AB, 559391-1984 som i sin tur äger Kvarndungen Utveckling AB, 559391-1992.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Hörby Bosjö 5, Hörby 42:18, Hörby Karsholm 19, Hörby Adelsnäs 4 i Hörby Kommun och Sjöbo Vallarum 7:37 i Sjöbo Kommun. Utöver detta förväntas verksamheten öka i omfattning under det kommande räkenskapsåret.

Den verksamhet som bedrivs i företaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som allmänt är förknippade med bedrivande av näringsverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under en tid har bolaget valt att tomställa ett par av sina fastigheter. Detta i syfte att kunna projektera dessa för nya ändamål. Under året har beklagligt nog en byggnad på en centralt belägen fastighet i Hörby satts i brand, vilket medfört en totalskada. Bolaget har med anledning av detta erhållit en betydande försäkringsersättning. Arbetet med att projektera för nytt ändamål fortgår.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr	
	2024	2023
Nettoomsättning	274 971	1 225 481
Resultat efter finansiella poster	-664 297	-1 137 397
Soliditet %	2,3	7,6

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) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 563 476	-506 442
Balanseras i ny räkning		-506 442	506 442
Årets resultat			-780 497
Belopp vid årets utgång	50 000	1 057 034	-780 497

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 057 034
Årets resultat	-780 497
Summa	276 537

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	276 537
Summa	276 537

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		274 971	1 225 481
Övriga rörelseintäkter		1 700 000	117 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 974 971	1 342 885
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-12 543	-2 309
Övriga externa kostnader		-1 065 112	-1 525 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-194 765	-202 339
Övriga rörelsekostnader		-592 253	0
Summa rörelsekostnader		-1 864 673	-1 730 547
Rörelseresultat		110 298	-387 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 904	4 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 499	-754 350
Summa finansiella poster		-774 595	-749 735
Resultat efter finansiella poster		-664 297	-1 137 397
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-116 200	-20 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	650 955
Summa bokslutsdispositioner		-116 200	630 955
Resultat före skatt		-780 497	-506 442
Årets resultat		-780 497	-506 442

2025071458065

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 10 699 301 11 486 319

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 4 754 895 354 802

Summa materiella anläggningstillgångar 11 454 196 11 841 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 5 50 000 50 000

Fordringar hos koncernföretag 6 0 51 961

Summa finansiella anläggningstillgångar 50 000 101 961

Summa anläggningstillgångar 11 504 196 11 943 082

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 154 698 255 309

Fordringar hos koncernföretag 0 36

Övriga fordringar 241 827 227 420

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 769 250 53 069

Summa kortfristiga fordringar 2 165 775 535 834

Kassa och bank

Kassa och bank 231 269 2 019 139

Summa kassa och bank 231 269 2 019 139

Summa omsättningstillgångar 2 397 044 2 554 973

SUMMA TILLGÅNGAR 13 901 240 14 498 055

2025071458066

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

1 057 034

1 563 476

Årets resultat

-780 497

-506 442

Summa fritt eget kapital

276 537

1 057 034

Summa eget kapital

326 537

1 107 034

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

9 982 425

10 235 525

Skulder till intresseföretag och gemensamt

styrda företag

2 709 140

2 604 944

Summa långfristiga skulder

12 691 565

12 840 469

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

253 100

253 100

Leverantörsskulder

102 236

107 499

Skulder till koncernföretag

72 125

10 000

Skatteskulder

0

28 926

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

455 677

151 027

Summa kortfristiga skulder

883 138

550 552

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 901 240

14 498 055

2025071458067

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

	År
Byggnader	25-50

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	2 078	2 412

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 899 680	11 899 680
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-642 763	0
Utgående anskaffningsvärden	11 256 917	11 899 680
Ingående avskrivningar	-413 361	-211 022
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-194 765	-202 339
Utrangeringar	50 510	0
Utgående avskrivningar	-557 616	-413 361
Redovisat värde	10 699 301	11 486 319

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 802	89 550
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	400 093	265 252
Utgående anskaffningsvärden	754 895	354 802
Redovisat värde	754 895	354 802

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Redovisat värde	50 000	50 000

Innehav av andelar i koncernföretag

Företags namn	Org.nr	Säte	Antal andelar
Kvarndungen Invest AB	559391-1984	Kronoberg län	500

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 961	59 564
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	2 078	3 397
Reglerade fordringar	-54 039	-11 000
Utgående anskaffningsvärden	0	51 961
Redovisat värde	0	51 961

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 970 025	9 223 125

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	12 020 000	12 020 000
Summa ställda säkerheter	12 020 000	12 020 000

2025071458069

Penneo dokumentnyckel: 17080-D1IZ3-QHM8F-1Q3YL-7HPT-WWQZD

Underskrifter

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenth Waldemar Datum
Verkställande direktör

Peter Andreasson Datum
Styrelseordförande

Bengt Myhrman Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

2025071458070

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarndungen Fastigheter AB, org. nr 559300-3477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarndungen Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarndungen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvarndungen Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 revisionsssed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.



2025071458072

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvarndungen Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Kvarndungen Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 17080-D-11Z3-QHM8F-1Q3YL-7IHT-WWOZD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Andreasson

Underskrivare 1

Serienummer: 18ae86e2f7e078[...]d07e1ae627d4a

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-06-30 08:40:26 UTC



Jan Kenth Waldemar

Underskrivare 1

Serienummer: 309d212ccef8dc[...]7f68f5b545cf4

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-06-30 08:48:10 UTC



Bengt Myhrman

Underskrivare 1

Serienummer: f2ea6907356551[...]330f4608b7d43

IP: 81.235.xxx.xxx

2025-06-30 15:15:17 UTC



HENRIK BLOM

Underskrivare 2

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-30 15:27:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.