

Årsredovisning för
Kolartorp Kv10 AB
559173-0683

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kolartorp Kv10 AB, 559173-0683, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Verksamheten har sitt säte i Stockholm.

Bolaget äger fastigheterna Kolartorp 1:359 och Kolartorp 1:383 med säte i Haninge.

Bolaget har genom fusion fusionerat in tidigare systerbolag Kolartorp Kv9 AB, org.nummer: 559200-1704 den 2022-12-21 och under samma år genom omvänd fusion fusionerat in sitt tidigare moderlag Patrizia Vega AB, org.nr. 559349-1912 den 2022-09-26. Nytt moderbolag är PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, reg.no HRB 2160. Acting for the account of the German open ended real estate investment fund (Special-AIF) PATRIZIA Europa Wohnen 1.

Bolaget ägs 100% av PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, reg.no HRB 21602. Acting for the account of the German open ended real estate investment fund (Special-AIF) PATRIZIA Europa Wohnen 1. Koncernredovisning återfinns i Tyskland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	28 196	26 636	11 404	641
Resultat efter finansiella poster	-64 517	-12 751	5 409	478
Soliditet, %	8,8	18,1	1,4	2,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Vid årets början	50 000	127 362 350	-12 483 562	114 928 788
Balanseras i ny räkning		-12 483 562	12 483 562	-
Årets resultat			-64 516 562	-64 516 562
Vid årets slut	50 000	114 878 788	-64 516 562	50 412 226

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 50 362 226 kr, disponeras enligt följande:</i>	
balanserat resultat	114 878 788
årets resultat	-64 516 562
Totalt	<hr/> 50 362 226
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<hr/> 50 362 226
Summa	50 362 226

2024071214048

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		28 196 411	26 635 979
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		28 196 411	26 635 979
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-7 159 362	-5 054 060
Övriga externa kostnader		-4 075 138	-2 932 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 248 110	-11 375 035
Summa rörelsekostnader		-77 482 610	-19 361 141
Rörelseresultat		-49 286 199	7 274 838
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-337 878	-3 570 603
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	170 742	37 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 063 227	-16 492 529
Summa finansiella poster		-15 230 363	-20 025 616
Resultat efter finansiella poster		-64 516 562	-12 750 778
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-64 516 562	-12 750 778
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	267 215
Årets resultat		-64 516 562	-12 483 562

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	560 000 000	626 248 109
Summa materiella anläggningstillgångar		560 000 000	626 248 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	160 000	147 878
Andra långfristiga fordringar	6	401 760	531 926
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 760	679 804
Summa anläggningstillgångar		560 561 760	626 927 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 145	981 914
Fordringar hos koncernföretag		2 751 682	-
Skattefordringar		296 561	68 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 348 004	2 067 482
Summa kortfristiga fordringar		5 408 392	3 118 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 597 966	5 876 753
Summa kassa och bank		5 597 966	5 876 753
Summa omsättningstillgångar		11 006 358	8 995 065
SUMMA TILLGÅNGAR		571 568 118	635 922 978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		114 878 788	127 362 350
Årets resultat		-64 516 562	-12 483 562
Summa fritt eget kapital		50 362 226	114 878 788
Summa eget kapital		50 412 226	114 928 788
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	325 500 000	325 500 000
Skulder till koncernföretag		188 475 332	188 475 332
Övriga skulder		1 443 619	1 660 966
Summa långfristiga skulder		515 418 951	515 636 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		548 862	-320 927
Skulder till koncernföretag		-	10 202
Skatteskulder		-	672 746
Övriga skulder		310 188	162 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 877 891	4 833 172
Summa kortfristiga skulder		5 736 941	5 357 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		571 568 118	635 922 978

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	50

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	170 742	37 516
Summa	170 742	37 516

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader för koncernföretag	-8 387 153	-7 841 244
Räntekostnader för långfristiga skulder	-6 481 334	-6 585 442
Övrigt	-194 740	-2 065 843
Summa	-15 063 227	-16 492 529

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	640 209 965	291 838 599
-Nyanskaffningar	-	5 061 788
-Fusion övervärde	-	173 885 653
-Anskaffningar vid infusionerade bolaget	-	169 423 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 209 965	640 209 965
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 961 855	-2 586 821
-Årets avskrivning enligt plan	-8 826 960	-8 696 992
-Årets avskrivning på övervärde	-2 950 492	-2 678 042
-Årets nedskrivning	-54 470 658	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 209 965	-13 961 855
Redovisat värde vid årets slut	560 000 000	626 248 110

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	147 878	-
-Förvärrvad andel vid fusion	-	147 878
-Under året tillskjutna aktieägartillskott	350 000	-
-Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-337 878	-
Redovisat värde vid årets slut	160 000	147 878

Kolartorp Parkering AB, org.nr. 559248-0825

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	531 926	-
-Banklån uppläggningsavgift	-	404 600
-Banklån uppläggningsavgift via fusion	-	201 332
-Perodisering banklån uppläggningsavgift	-130 166	-74 006
Redovisat värde vid årets slut	401 760	531 926

Not 7 Långfristiga Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	188 475 332	188 475 332
Skulder till kreditinstitut	325 500 000	325 500 000
Depositioner	1 443 619	1 660 966
	515 418 951	515 636 298

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för egen skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckning	363 600 000	363 600 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	147 878	147 878
Summa	363 747 878	363 747 878

Underskrifter

Stockholm 2024-06-12



Nathalie Marion-Denise Winkelmann
Styrelseledamot



Jan Michael Wangermann
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-07-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

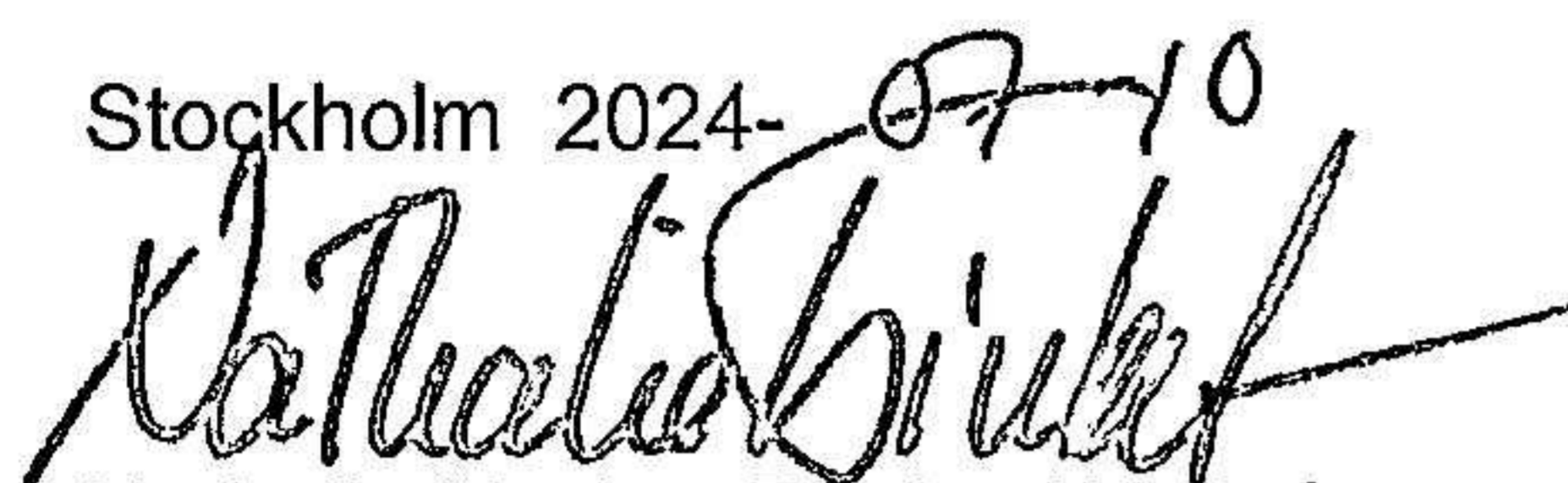


Westman Susanne
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kolartorp Kv10 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-07-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-07-10



Nathalie Marion-Denise Winkelmann

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kolartorp Kv10 AB, org.nr 559173-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kolartorp Kv10 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kolartorp Kv10 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 för Kolartorp Kv10 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 Kolartorp Kv10 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 Kolartorp Kv10 AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kolartorp Kv10 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 8 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor