

Årsredovisning
för
Koholmen Fastighets AB
559320-4133

Räkenskapsåret
2024-09-01 – 2025-08-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-11.
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:

Patrik Hermansson, Styrelseledamot
2026-02-16

Styrelsen för Koholmen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga, handla och förvalta fastigheter och värdepapper.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Tjörn kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23 (18 mån)	2021/22 (9 mån)
Nettoomsättning	4 184	4 351	7 469	3 296
Resultat efter finansiella poster	-327	-1 660	-502	1 377
Balansomslutning	54 706	55 818	55 603	50 016
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	2 965
Avkastning på totalt kap. (%)	3	2	4	4
Soliditet (%)	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 922 526	-2 870 085	77 441
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 870 085	2 870 085	0
Erhållna aktieägartillskott		1 885 000		1 885 000
Årets resultat			-1 935 694	-1 935 694
Belopp vid årets utgång	25 000	1 937 441	-1 935 694	26 747

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 785 (2 900) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 441
aktieägartillskott	1 885 000
årets förlust	-1 935 694
	1 747
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 747
	1 747

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 183 837 4 183 837	4 350 876 4 350 876
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-800 952	-1 358 062
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 787 471 -2 588 423	-1 784 312 -3 142 374
Rörelseresultat		1 595 414	1 208 502
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 922 769 -1 922 693	-2 868 972 -2 868 587
Resultat efter finansiella poster		-327 279	-1 660 085
Bokslutsdispositioner		-1 600 000	-1 210 000
Resultat före skatt		-1 927 279	-2 870 085
Skatt på årets resultat	2	-8 415	0
Årets resultat		-1 935 694	-2 870 085

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	3	357 274	412 274
		357 274	412 274

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	31 841 720	32 975 422
Inventarier, verktyg och installationer	5	18 174 839	18 773 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	99 800	99 800
		50 116 359	51 848 830

Summa anläggningstillgångar

50 473 633

52 261 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Forordningar hos koncernföretag		3 954 898	3 289 688
Aktuella skattefordringar		94 072	77 579
Övriga fordringar		4 290	4 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	150 706	143 584
		4 203 966	3 514 901

Kassa och bank

		28 875	41 994
Summa omsättningstillgångar		4 232 841	3 556 895

SUMMA TILLGÅNGAR

54 706 474

55 817 999

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 937 441

2 922 526

Årets resultat

-1 935 694

-2 870 085

1 747

52 441

Summa eget kapital

26 747

77 441

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

49 161 834

48 118 055

Summa långfristiga skulder

49 161 834

48 118 055

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 022 879

2 514 168

Leverantörsskulder

435 156

311 770

Skulder till koncernföretag

3 087 419

3 998 450

Övriga skulder

443 147

363 114

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

529 292

435 001

Summa kortfristiga skulder

5 517 893

7 622 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 706 474

55 817 999

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.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-100 år

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt

		2024-09-01 -2025-08-31		2023-09-01 -2024-08-31
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-8 415		0
Totalt redovisad skatt		-8 415		0
Avstämning av effektiv skatt				
		2024-09-01 -2025-08-31		2023-09-01 -2024-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 927 279		-2 870 085
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	397 019	20,60	591 238
Ej avdragsgilla kostnader	-20,63	-405 723	-20,61	-590 958
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	9	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,01	280	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-0,44	-8 415	-0,01	280

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 000	550 000
Ingående avskrivningar	-137 726	-82 726
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 726	-137 726
Utgående redovisat värde	357 274	412 274

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 734 102	26 778 620
Inköp	0	839 493
Omklassificeringar	0	8 115 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 734 102	35 734 102
Ingående avskrivningar	-2 758 680	-1 628 137
Årets avskrivningar	-1 133 702	-1 130 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 892 382	-2 758 680
Utgående redovisat värde	31 841 720	32 975 422

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 747 259	20 718 547
Inköp	0	28 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 747 259	20 747 259
Ingående avskrivningar	-1 973 651	-1 374 882
Årets avskrivningar	-598 769	-598 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 572 420	-1 973 651
Utgående redovisat värde	18 174 839	18 773 608

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	99 800	8 215 789
Omklassificeringar	0	-8 115 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 800	99 800
Utgående redovisat värde	99 800	99 800

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga poster	150 706	143 584
	150 706	143 584

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 50 184 713 (50 632 223) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 161 834	48 118 055
	49 161 834	48 118 055
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 022 879	2 514 168
	1 022 879	2 514 168

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	43 024 554	38 061 383
	43 024 554	38 061 383

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Ränta	94 292	0
Övriga poster	435 000	435 000
	529 292	435 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	50 800 000	50 800 000
	50 800 000	50 800 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Elma Group AB med organisationsnummer 556690-2523 med säte i Myggenäs.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-11

Myggenäs

Patrik Hermansson
Patrik Hermansson

2026-02-11

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-11

Susanne Eriksson
Susanne Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Koholmen Fastighets AB
Org.nr 559320-4133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Koholmen Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koholmen Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 Koholmen Fastighets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Koholmen Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 Koholmen Fastighets 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 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

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.

Anmärkning

Vid flertal tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Stenungsund 2026-02-11

Susanne Eriksson

Susanne Eriksson
Auktoriserad revisor