

Årsredovisning
för
Kontorshuset i Visborg AB
559192-0433

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.
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:

Tino Goetze, Styrelseledamot
2026-03-27

Styrelsen för Kontorshuset i Visborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har avyttrat sin fastighet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	357	1 133	1 301	1 183
Resultat efter finansiella poster	336	89	174	203
Soliditet (%)	93,4	5,1	4,1	2,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	242 152	30 892	323 044
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		30 892	-30 892	0
Årets resultat			228 854	228 854
Belopp vid årets utgång	50 000	273 044	228 854	551 898

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	273 043
årets vinst	228 854
	501 897
disponeras så att i ny räkning överföres	501 897
	501 897

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		357 008	1 133 196
Övriga rörelseintäkter		292 832	16 220
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		649 840	1 149 416
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-228 279	-701 172
Övriga externa kostnader		-33 878	-77 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 992	-116 151
Summa rörelsekostnader		-272 149	-894 361
Rörelseresultat		377 691	255 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 479	11 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 987	-177 070
Summa finansiella poster		-41 508	-165 683
Resultat efter finansiella poster		336 183	89 372
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-66 000	-36 000
Summa bokslutsdispositioner		-66 000	-36 000
Resultat före skatt		270 183	53 372
Skatter			
Skatt på årets resultat		-41 329	-22 480
Årets resultat		228 854	30 892

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	0	7 666 368
Inventarier, verktyg och installationer	3	9 991	19 983
Summa materiella anläggningstillgångar		9 991	7 686 351
Summa anläggningstillgångar		9 991	7 686 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	171 773
Fordringar hos koncernföretag		657 778	0
Övriga fordringar		20 283	58 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 907	31 262
Summa kortfristiga fordringar		680 968	261 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		53 187	229 911
Summa kassa och bank		53 187	229 911
Summa omsättningstillgångar		734 155	491 739
SUMMA TILLGÅNGAR		744 146	8 178 090

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

273 043

242 151

Årets resultat

228 854

30 892

Summa fritt eget kapital

501 897

273 043

Summa eget kapital

551 897

323 043

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

180 000

114 000

Summa obeskattade reserver

180 000

114 000

Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

0

7 436 500

Summa långfristiga skulder

0

7 436 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 249

51 936

Skatteskulder

0

19 159

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

233 452

Summa kortfristiga skulder

12 249

304 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

744 146

8 178 090

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 100 000	8 100 000
Försäljningar/utrangeringar	-8 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 100 000
Ingående avskrivningar	-433 632	-327 472
Försäljningar/utrangeringar	433 632	0
Årets avskrivningar	0	-106 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-433 632
Utgående redovisat värde	0	7 666 368

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 958	49 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 958	49 958
Ingående avskrivningar	-29 975	-19 984
Årets avskrivningar	-9 992	-9 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 967	-29 975
Utgående redovisat värde	9 991	19 983

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	7 436 500
	0	7 436 500

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolagets moderföretag är Fastighets AB Valutan, org.nr 556085-3938.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Stockholm

Tino Goetze

Tino Goetze

2026-03-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

Tobias Benne

Tobias Benne

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kontorshuset i Visborg AB

Org.nr 559192-0433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorshuset i Visborg AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorshuset i Visborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Kontorshuset i Visborg 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 lämpligt, 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

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 Kontorshuset i Visborg AB för räkenskapsåret 2025 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 Kontorshuset i Visborg 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 tryggsätt.

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.

Stockholm 2026-03-24

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor