

Årsredovisning för
Kolartorp Kv10 AB
559173-0683

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

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 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Nathalie Marion-Denise Winkelmann

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kolartorp Kv10 AB, 559173-0683, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 är 100% ägs av PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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

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 Acting for the account of the German open ended real estate investment fund (Special-AIF) PATRIZIA Europa Wohnen 1. Koncernredovisning återfinns i Tyskland.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019 (16 mån)
Nettoomsättning	26 636	11 404	641	-
Resultat efter finansiella poster	-12 751	5 409	478	-110
Soliditet, %	18,1	1,4	2,5	0,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Vid årets början	50 000	464 014	4 601 633	5 115 647
Fusion resultat		122 296 703		122 296 703
Balanseras i ny räkning		4 601 633	-4 601 633	-
Årets resultat			-12 483 562	-12 483 562
Vid årets slut	50 000	127 362 350	-12 483 562	114 928 788

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 114 884 585, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	127 362 350
årets resultat	<u>-12 483 562</u>
Totalt	114 878 788
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>114 878 788</u>
Summa	114 878 788

ank=20230706;2023070706663

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		26 635 979	11 482 073
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		26 635 979	11 482 073
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-5 054 060	-1 009 018
Övriga externa kostnader		-2 932 046	-796 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 375 035	-2 586 821
Summa rörelsekostnader		-19 361 141	-4 392 796
Rörelseresultat		7 274 838	7 089 277
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-3 570 603	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	37 516	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-16 492 529	-1 680 283
Summa finansiella poster		-20 025 616	-1 680 283
Resultat efter finansiella poster		-12 750 778	5 408 994
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-12 750 778	5 408 994
Skatter			
Skatt på årets resultat		267 215	-807 361
Årets resultat		-12 483 562	4 601 633

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	626 248 109	289 251 778
Summa materiella anläggningstillgångar		626 248 109	289 251 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	147 878	-
Andra långfristiga fordringar	7	531 926	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		679 804	-
Summa anläggningstillgångar		626 927 913	289 251 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		981 914	2 865 336
Fordringar hos koncernföretag		-	50 495 000
Övriga fordringar		68 916	1 023 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 067 482	2 445 724
Summa kortfristiga fordringar		3 118 312	56 829 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 876 753	12 678 457
Summa kassa och bank		5 876 753	12 678 457
Summa omsättningstillgångar		8 995 065	69 507 580
SUMMA TILLGÅNGAR		635 922 978	358 759 358

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		127 362 350	464 014
Årets resultat		-12 483 562	4 601 633
Summa fritt eget kapital		114 878 788	5 065 647
Summa eget kapital		114 928 788	5 115 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	325 500 000	265 000 000
Skulder till koncernföretag		188 475 332	-
Övriga skulder		1 660 966	1 048 277
Summa långfristiga skulder		515 636 298	266 048 277
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-320 927	797 146
Skulder till koncernföretag		10 202	81 527 597
Skatteskulder		672 746	879 777
Övriga skulder		162 699	140 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 833 172	4 250 070
Summa kortfristiga skulder		5 357 892	87 595 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		635 922 978	358 759 358

ank=20230706;2023070706666

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	37 516	-
Summa	37 516	-

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för koncernföretag	-7 841 244	-
Räntekostnader för långfristiga skulder	-6 585 442	-1 677 996
Övrigt	-2 065 843	-
Summa	-16 492 529	-1 677 996

Handwritten mark

ank=20230706;2023070706667

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	291 838 599	17 940 327
-Nyanskaffningar	5 061 788	270 609 098
-Avyttringar och utrangeringar	-	-2 520 388
-Omklassificeringar	-	2 010 004
-Stämpelskatt	-	3 799 558
-Fusion övervärde	173 885 653	-
-Anskaffningar vid infusionerade bolaget	169 423 925	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 209 965	291 838 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 586 821	-
-Årets avskrivning enligt plan	-8 696 993	-2 586 821
-Årets avskrivning på övervärde	-2 678 042	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 961 856	-2 586 821
Redovisat värde vid årets slut	626 248 109	289 251 778

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	2 010 004
Omklassificeringar	-	-2 010 004
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Förvärvat andel vid fusion <i>Kolartorp Parkering AB, org.nr. 559248-0825</i>	147 878	-
Redovisat värde vid årets slut	147 878	-

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Periodisering banklån uppläggningsavgift	531 926	-
Redovisat värde vid årets slut	531 926	-

Not 8 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	-	265 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	265 000 000

Not 9 Långfristiga Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernföretag	188 475 332	-
Skulder till kreditinstitut	325 500 000	-
Övriga långfristiga skulder-Deposition	1 660 966	-
515 636 298	-	-

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för egen skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckning	363 600 000	230 000 000
Pantsatta Aktie i dotterbolag	147 878	-
Summa	363 747 878	230 000 000

ank=20230706;2023070706669

2

Underskrifter

Stockholm 2023- 06 .30



Nathalie Marion-Denise Winkelmann
Styrelseledamot



Jan Michael Wangermann

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Westman Susanne
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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.

Stockholm den 30/6 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor