

Årsredovisning

för

FCKM Fastighets AB

559060-1513

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i FCKM Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värnamo den 12 april 2024



Fredrik Almqvist
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
FCKM Fastighets AB
559060-1513
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för FCKM Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tegelfastigheter i Värnamo AB, org. nr 556702-5555.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets omsättning har under året fortsatt minska beroende på vakanser i uthyrningen. Vakanserna har under året fortsatt öka enligt projektplanen som ska leda till ny detaljplan för fastigheten. Fastigheten Värnet 12 är nu helt tomställt på hyresgäster.

Under året har även ränteläget i Sverige påverkat bolagets resultat negativt.

I övrigt har inga avvikande händelser inträffat under året i jämförelse med föregående år.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 223 | 547 | 601 | 560 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 157 | -387 | -264 | -184 |
| Balansomslutning | 19 818 | 19 870 | 19 918 | 19 991 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bolagets omsättning har minskat med cirka 60 % och följer projektplanen som finns för fastigheten, se rubriken väsentliga händelser.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 23 737 | 357 | 74 094 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 357 | -357 | 0 |
| Årets resultat | | | 720 | 720 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 24 094 | 720 | 74 814 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|---------------|
| balanserad vinst | 24 094 |
| årets vinst | 720 |
| | 24 814 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 24 814 |
| | 24 814 |

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



Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

222 696

546 693

Övriga rörelseintäkter

3 865

3 318

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

226 561

550 011

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-387 215

-417 084

Övriga externa kostnader

-4 222

-4 281

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-78 529

-78 529

Summa rörelsekostnader

-469 966

-499 894

Rörelseresultat

-243 405

50 117

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

500

46

Räntekostnader och liknande resultatposter

-914 375

-436 806

Summa finansiella poster

-913 875

-436 760

Resultat efter finansiella poster

-1 157 280

-386 643

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

1 158 000

387 000

Summa bokslutsdispositioner

1 158 000

387 000

Resultat före skatt

720

357

Årets resultat

720

357

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

19 706 293

19 784 822

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

3

35 687

30 812

Summa materiella anläggningstillgångar

19 741 980

19 815 634

Summa anläggningstillgångar

19 741 980

19 815 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

25 413

24 176

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 591

10 103

Summa kortfristiga fordringar

37 004

34 279

Kassa och bank

Kassa och bank

38 551

19 909

Summa kassa och bank

38 551

19 909

Summa omsättningstillgångar

75 555

54 188

SUMMA TILLGÅNGAR

19 817 535

19 869 822



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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

24 094

23 737

Årets resultat

720

357

Summa fritt eget kapital

24 814

24 094

Summa eget kapital

74 814

74 094

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

16 400 000

16 700 000

Summa långfristiga skulder

16 400 000

16 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

400 000

400 000

Skulder till koncernföretag

2 741 935

2 575 883

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

200 786

119 845

Summa kortfristiga skulder

3 342 721

3 095 728

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 817 535

19 869 822

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | <u>% per år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader | 0,5 |

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.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 295 206 | 20 295 206 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 295 206 | 20 295 206 |
| Ingående avskrivningar | -510 384 | -431 855 |
| Årets avskrivningar | -78 529 | -78 529 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -588 913 | -510 384 |
| Utgående redovisat värde | 19 706 293 | 19 784 822 |

2024041510386

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 30 812 | 0 |
| Inköp | 4 875 | 30 812 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 687 | 30 812 |
| Utgående redovisat värde | 35 687 | 30 812 |

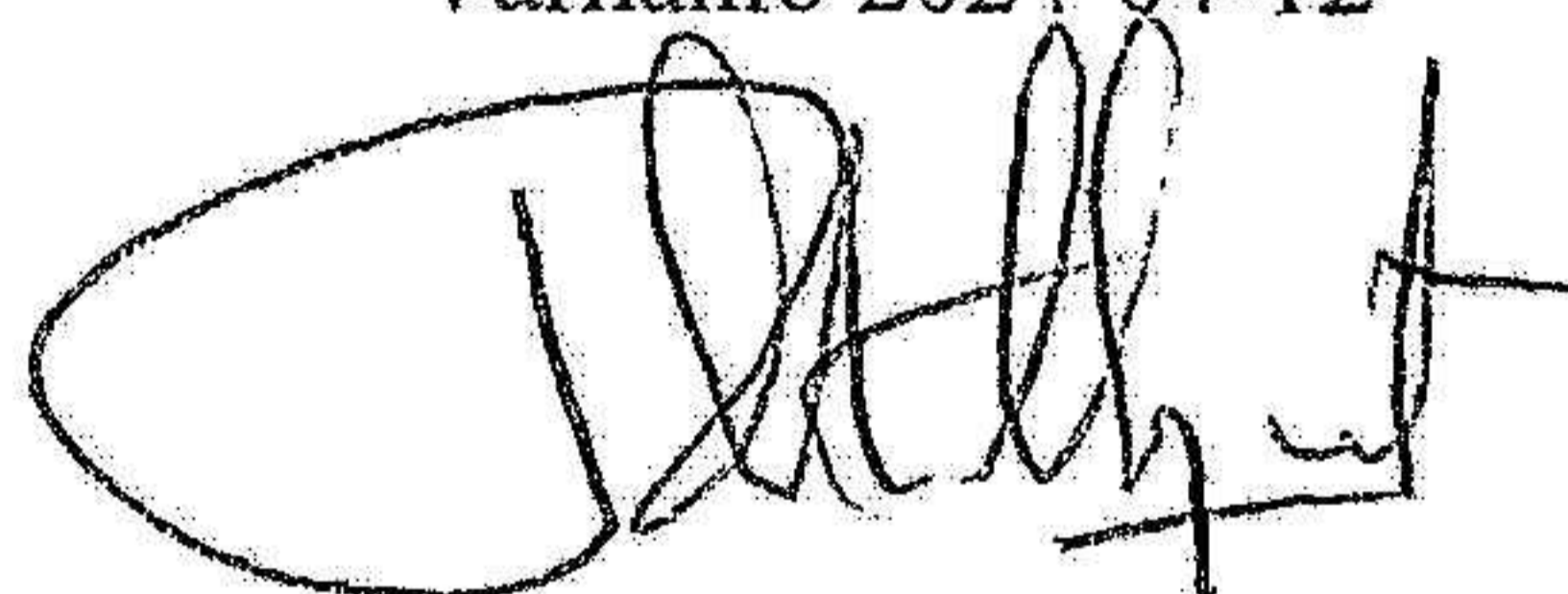
Not 4 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 14 800 000 | 15 100 000 |
| | 14 800 000 | 15 100 000 |

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 600 000 | 19 600 000 |
| | 19 600 000 | 19 600 000 |

Värnamo 2024-04-12



Fredrik Almqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Ernst & Young AB



Kristina Skärström
Auktoriserad revisor



2024041510387

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FCKM Fastighets AB, org.nr 559060-1513

Rapport om årsredovisningen

Uppdraget

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FCKM Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FCKM Fastighets 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.

Grund för uttalandet

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 FCKM Fastighets AB enligt god revisions 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.

Ansvar för upprättningen

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Ansvar för uttalandet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisions sed 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



2024041510388

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Övergripande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av FCKM Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till FCKM Fastighets AB enligt god revisionssed 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 revisioner 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.

Värnamo den 12 april 2024

Ernst & Young AB

Kristina Skärström

Auktoriserad revisor