

Årsredovisning

för

KC Fastighetspartner AB

556569-4014

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-03.

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:

Kenneth Cedborn, Styrelseledamot

2025-06-06

Styrelsen för KC Fastighetspartner AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger, förvaltar och hyr ut fastigheter. Bolaget utför även tekniska projektuppdrag till fastighetsägare, samt bedriver handel av värdepapper.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till KC Rör Holding AB, 556877-3787, med säte i Stockholm

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 464 | 319 | 102 | 216 |
| Resultat efter finansiella poster | -231 | -308 | -396 | 628 |
| Soliditet (%) | 19,6 | 21,9 | 24,5 | 27,0 |

Bolagets omsättning har ökat jämfört med föregående år till följd av ett ökat antal hyresgäster samt en jämnare och högre uthyrningsgrad i fastigheten under året.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 1 693 044 | -179 545 | 1 633 499 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -179 545 | 179 545 | 0 |
| Årets resultat | | | | -16 455 | -16 455 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 1 513 499 | -16 455 | 1 617 044 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 1 513 498 |
| årets förlust | -16 455 |
| | 1 497 043 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 1 497 043 |
| | 1 497 043 |

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 463 585 | 319 287 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 27 602 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 463 585 | 346 889 |

Rörelsekostnader

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Handelsvaror | -149 791 | -6 616 |
| Övriga externa kostnader | -252 607 | -168 596 |
| Personalkostnader | 0 | -2 485 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -101 536 | -98 020 |
| Summa rörelsekostnader | -503 934 | -275 717 |
| Rörelseresultat | -40 349 | 71 172 |

Finansiella poster

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 47 143 | 8 754 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | 2 409 | -186 758 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -240 658 | -201 237 |
| Summa finansiella poster | -191 106 | -379 241 |
| Resultat efter finansiella poster | -231 455 | -308 069 |

Bokslutsdispositioner

| | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förändring av periodiseringsfonder | 215 000 | 135 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | 215 000 | 135 000 |
| Resultat före skatt | -16 455 | -173 069 |

Skatter

| | | |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Skatt på årets resultat | 0 | -6 476 |
| Årets resultat | -16 455 | -179 545 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 7 585 541 | 7 680 075 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 3 | 0 | 1 453 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 49 944 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 635 485 | 7 681 528 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | 338 000 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 6 | 25 000 | 22 591 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 363 000 | 22 591 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 998 485 | 7 704 119 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 81 875 | 84 979 |
| Övriga fordringar | | 6 261 | 3 650 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 000 | 8 675 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 96 136 | 97 304 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 301 538 | 572 854 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 301 538 | 572 854 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 11 501 | 19 994 |
| Summa kassa och bank | | 11 501 | 19 994 |
| Summa omsättningstillgångar | | 409 175 | 690 152 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 407 660 | 8 394 271 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 000 | 120 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 513 498 | 1 693 044 |
| Årets resultat | | -16 455 | -179 545 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 497 043 | 1 513 499 |
| Summa eget kapital | | 1 617 043 | 1 633 499 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 40 000 | 255 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 40 000 | 255 000 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | | 25 000 | 25 000 |
| Summa avsättningar | | 25 000 | 25 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 7, 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 3 487 000 | 3 630 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 487 000 | 3 630 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 132 000 | 132 000 |
| Leverantörsskulder | | 35 520 | 82 638 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 561 391 | 2 261 618 |
| Skatteskulder | | 0 | 6 961 |
| Övriga skulder | | 362 352 | 351 552 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 147 354 | 16 003 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 238 617 | 2 850 772 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 407 660 | 8 394 271 |

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 |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 290 315 | 8 290 315 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 290 315 | 8 290 315 |
| Ingående avskrivningar | -610 240 | -515 713 |
| Årets avskrivningar | -94 534 | -94 527 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -704 774 | -610 240 |
| Utgående redovisat värde | 7 585 541 | 7 680 075 |

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 86 833 | 86 833 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 86 833 | 86 833 |
| Ingående avskrivningar | -85 380 | -81 887 |
| Årets avskrivningar | -1 453 | -3 493 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -86 833 | -85 380 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 1 453 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 55 493 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 55 493 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | |
| Årets avskrivningar | -5 549 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 549 | |
| Utgående redovisat värde | 49 944 | 0 |

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 338 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 338 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 338 000 | 0 |

Not 6 Övriga avsättningar

Lån och eventalförpliktelser till förmån för ledande befattningshavare

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning för bonusbetalning | 25 000 | 25 000 |
| | 25 000 | 25 000 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 948 000 | 3 091 000 |
| | 2 948 000 | 3 091 000 |

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 619 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 487 000 | 3 630 000 |
| | 3 487 000 | 3 630 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 132 000 | 132 000 |
| | 132 000 | 132 000 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 620 000 | 4 620 000 |
| | 4 620 000 | 4 620 000 |

Stockholm 2025-05-22

Kenneth Cedborn
Kenneth Cedborn

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22

Patricie Weis
Patricie Weis
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i KC Fastighetspartner AB, org.nr 556569-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KC Fastighetspartner AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KC Fastighetspartner ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 KC Fastighetspartner 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 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 KC Fastighetspartner AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till KC Fastighetspartner AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Solna
2025-05-22

Patricie Weis
Patricie Weis
Auktoriserad revisor