

Årsredovisning

för

KI property and management service AB

556986-2542

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-05. 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:

Tobias Florén, Styrelseledamot
2023-04-06

Styrelsen för KI property and management service AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning samt erbjuda konsulttjänster inom företagsledning och bolagsförvärv. Bolaget skall också bedriva handel med fordon samt äga och förvalta värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till KI Group AB, 556918-3840

Följande bolag är helägda dotterbolag till KI property and management service AB:

Branäs Råven 25, 27 AB, 559311-6410

Branäs Råven 21 AB, 559375-6397

KI Floréns Stable AB, 556679-3146

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett dotterbolag nybildats, Branäs. Råven 21 AB, org-nr 559375-6397. I dotterbolaget har ytterligare en stuga i Branäs förvärvats. Verksamheten i dotterbolaget har varit högst begränsad under 2022. Däremot har dotterbolaget Branäs Råven 25, 27 AB, org-nr 559311-6410 haft sitt första hela verksamhetsår. Båda dotterbolagen bedriver fastighetsförvaltning med förenlig verksamhet.

Ytterligare ett dotterbolag har förvärvats, Munkedals Ridhus AB, i Munkedal Kommun. Sedan förvärvet har namnbyte skett till KI Floréns Stable AB. Omfattande nybyggnation har skett av fastigheten i bolaget som förväntas att färdigställas i sin helhet under räkenskapsåret 2023.

Slutligen har ock KI Property and management service AB avyttrat fastigheten på Kuröd under verksamhetsåret 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 465	5 905	8 211	5 179
Resultat efter finansiella poster	7 863	918	3 281	11
Soliditet (%)	53,9	13,8	13,1	6,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 581 260	1 256 121	4 937 381
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 256 121	-1 256 121	0
Årets resultat			7 878 108	7 878 108
Belopp vid årets utgång	100 000	4 837 381	7 878 108	12 815 489

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 837 381
årets vinst	7 878 108
	12 715 489
disponeras så att i ny räkning överföres	12 715 489
	12 715 489

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		5 464 766	5 904 631
Övriga rörelseintäkter		15 343	123 353
Summa rörelseintäkter		5 480 109	6 027 984
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-703 079	-861 100
Övriga externa kostnader		-3 783 403	-1 326 555
Personalkostnader	2	-1 385 124	-1 431 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-797 813	-907 849
Övriga rörelsekostnader		0	-199 168
Summa rörelsekostnader		-6 669 419	-4 726 644
Rörelseresultat		-1 189 310	1 301 340
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		9 395 969	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 093	-383 719
Summa finansiella poster		9 051 883	-383 719
Resultat efter finansiella poster		7 862 573	917 621
Bokslutsdispositioner	3	8 000	680 000
Resultat före skatt		7 870 573	1 597 621
Skatt på årets resultat		7 535	-341 500
Årets resultat		7 878 108	1 256 121

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 637 455	31 180 030
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 191 747	537 541
Summa materiella anläggningstillgångar		8 829 202	31 717 571
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	7 550 000	25 000
Fordringar hos koncernföretag	7	4 553 317	1 181 187
Uppskjuten skattefordran		7 535	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 110 852	1 206 187
Summa anläggningstillgångar		20 940 054	32 923 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	495 185
Fordringar hos koncernföretag		0	556 502
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		186 875	0
Övriga fordringar		166 157	529 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 711	320 070
Summa kortfristiga fordringar		511 743	1 901 244
<i>Kassa och bank</i>		2 345 741	1 038 018
Summa omsättningstillgångar		2 857 484	2 939 262
SUMMA TILLGÅNGAR		23 797 538	35 863 020

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 837 381	3 581 260
Årets resultat		7 878 108	1 256 121
Summa fritt eget kapital		12 715 489	4 837 381
Summa eget kapital		12 815 489	4 937 381
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	4 460 106	19 316 707
Skulder till koncernföretag		4 805 539	7 905 539
Summa långfristiga skulder		9 265 645	27 222 246
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		153 096	1 033 320
Leverantörsskulder		106 643	184 389
Skulder till koncernföretag		505 515	92 297
Aktuella skatteskulder		531 822	963 371
Övriga skulder		205 545	439 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 783	990 460
Summa kortfristiga skulder		1 716 404	3 703 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 797 538	35 863 020

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stommar	2%
Fasad	2%
Tak, inre ytskick, installationer, inredning	3,33% - 10%
Övrigt	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond		0
Återföring av periodiseringsfonder		680 000
Erhållna koncernbidrag	90 000	
Lämnade koncernbidrag	-82 000	
	8 000	680 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 025 953	28 200 533
Inköp		6 825 420
Försäljningar/utrangeringar	-28 230 003	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 795 950	35 025 953
Ingående avskrivningar	-3 845 923	-3 117 449
Försäljningar/utrangeringar	4 272 587	
Årets avskrivningar	-585 159	-728 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 495	-3 845 923
Utgående redovisat värde	6 637 455	31 180 030

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	758 423	416 753
Inköp	1 970 000	1 566 670
Försäljningar/utrangeringar	-207 893	-1 225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 520 530	758 423
Ingående avskrivningar	-220 882	-82 339
Försäljningar/utrangeringar	104 753	40 832
Årets avskrivningar	-212 654	-179 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 783	-220 882
Utgående redovisat värde	2 191 747	537 541

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	7 525 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 550 000	25 000
Utgående redovisat värde	7 550 000	25 000

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 181 187	0
Tillkommande fordringar	3 372 130	1 181 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 553 317	1 181 187
Utgående redovisat värde	4 553 317	1 181 187

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	3 847 220	15 183 427
	3 847 220	15 183 427

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	23 000 000
	4 000 000	23 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uddevalla

Tobias Florén
Tobias Florén

2023-04-05

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

Patrik Carlén
Patrik Carlén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KI property and management service AB
Org.nr 556986-2542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KI property and management service AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KI property and management service ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till KI property and management service AB enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 KI property and management service AB för räkenskapsåret 2022 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 KI property and management service 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uddevalla 2023-04-05

Patrik Carlén

Patrik Carlén
Auktoriserad revisor