

Årsredovisning
för
Real Estate Development FKH AB (publ)
559079-2700

Räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Estate Development FKH AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 27 maj 2023



Fredrik Malmgren

Årsredovisning

för

Real Estate Development FKH AB (publ)

559079-2700

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för Real Estate Development FKH AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver samt finansierar fastighetsutveckling i England och Sverige.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligationslånen har förlängts under räkenskapsåret genom ett skriftligt beslutsförfarande. Bakgrunden är att det fastighetsprojekt i Storbritannien, som lånen har finansierat, har mött stora utmaningar bl.a. från sviterna av "lockdown" och senare materialbrist och ökade materialkostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har 2023 ingått ett avtal med en ny finansiär i form av ett investmentbolag vid namn Craftwill Investments Ltd. Craftwill Investments Ltd lämnar ett lån till bolaget, motsvarande 85 % av det nominella obligationslånet med syfte att lösa/återbetala obligationslånen. Detta förslag har lämnats till obligationsinnehavarna och det har även blivit beslutsfört efter ett skriftligt beslutsförfarande. Efter detta har obligationsvillkoren uppdaterats, där det då noterats att all utestående räntan på obligationslånen skrivs ned till 0 % och återbetalning sker till 85 % av nominellt belopp. För bolaget innebär det att en lösen av obligationslånen på totalt 34 mkr, vilket är samma summa som Craftwill Investments Ltd avtalat om att låna ut till bolaget under 2023. I och med detta upphör obligationslånen i sin helhet inklusive alla låneavtal och pantavtal härrörande detta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19 (14 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	6 001
Resultat efter finansiella poster	201	509	-237	7
Soliditet (%)	2,1	1,7	0,7	1,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	-231 764	442 232	710 468
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		442 232	-442 232	0
Årets resultat			157 187	157 187
Belopp vid årets utgång	500 000	210 468	157 187	867 655

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	210 468
årets vinst	157 187
	367 655
disponeras så att	
i ny räkning överföres	367 655
	367 655

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-385 625	-90 545
Personalkostnader	2	0	0
		-385 625	-90 545
Rörelseresultat		-385 625	-90 545
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		600 000	600 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 028	0
		586 972	600 000
Resultat efter finansiella poster		201 347	509 455
Resultat före skatt		201 347	509 455
Skatt på årets resultat		-44 160	-67 223
Årets resultat		157 187	442 232

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	3	40 019 250	40 019 250
		40 019 250	40 019 250
Summa anläggningstillgångar		40 019 250	40 019 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 064 000	847 024
		1 064 000	847 024
<i>Kassa och bank</i>		50 001	54 551
Summa omsättningstillgångar		1 114 001	901 575
SUMMA TILLGÅNGAR		41 133 251	40 920 825

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		210 468	-231 764
Årets resultat		157 187	442 232
		367 655	210 468
Summa eget kapital		867 655	710 468
Långfristiga skulder	5		
Obligationslån		40 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 338	69 801
Aktuella skatteskulder		44 160	67 223
Övriga skulder		140 098	63 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		265 596	210 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 133 251	40 920 825

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.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

2021-09-01	2020-09-01
-2022-08-31	-2021-08-31

Inga anställda och inga löner har betalats ut under räkenskapsåret.

Not 3 Andra långfristiga fordringar

2022-08-31	2021-08-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

40 019 250 40 019 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

40 019 250 40 019 250

Utgående redovisat värde

40 019 250 40 019 250

Not 4 Disposition av vinst eller förlust

2022-08-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst

210 468

årets vinst

157 187

367 655

disponeras så att

i ny räkning överföres

367 655

367 655

Not 5 Långfristiga skulder

Inga skulder som förfaller senare än 5 år.

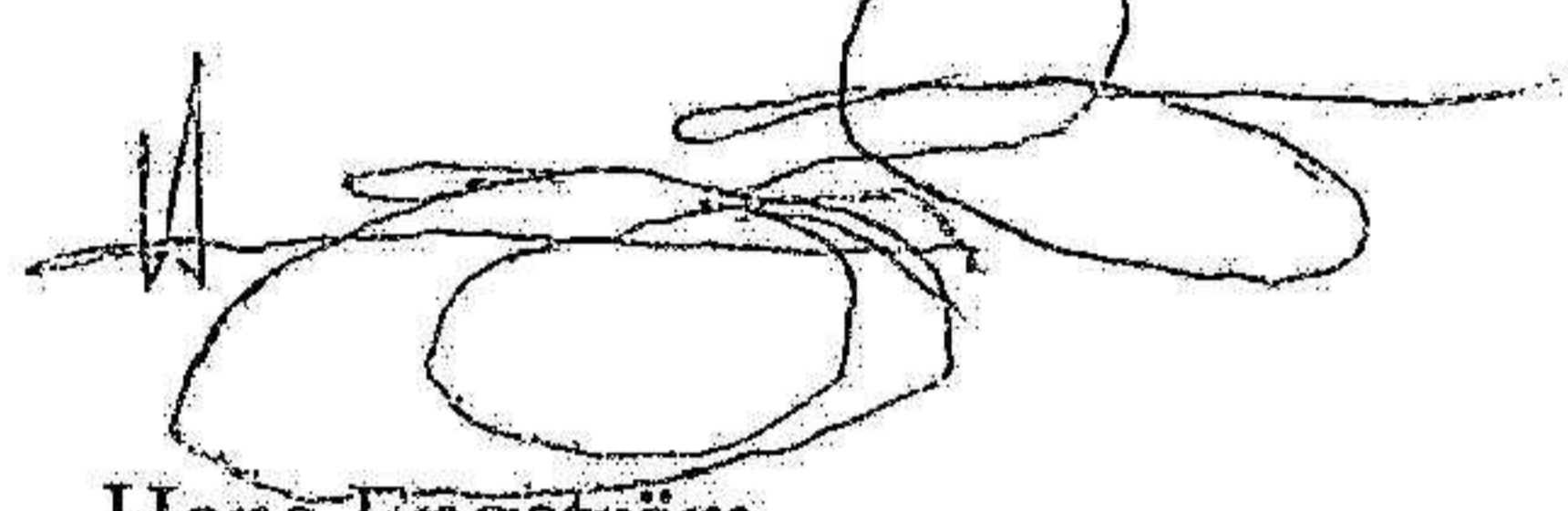
Not 6 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Andra ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000
Bankgaranti pantsatt konto	50 000	50 000
	40 050 000	40 050 000

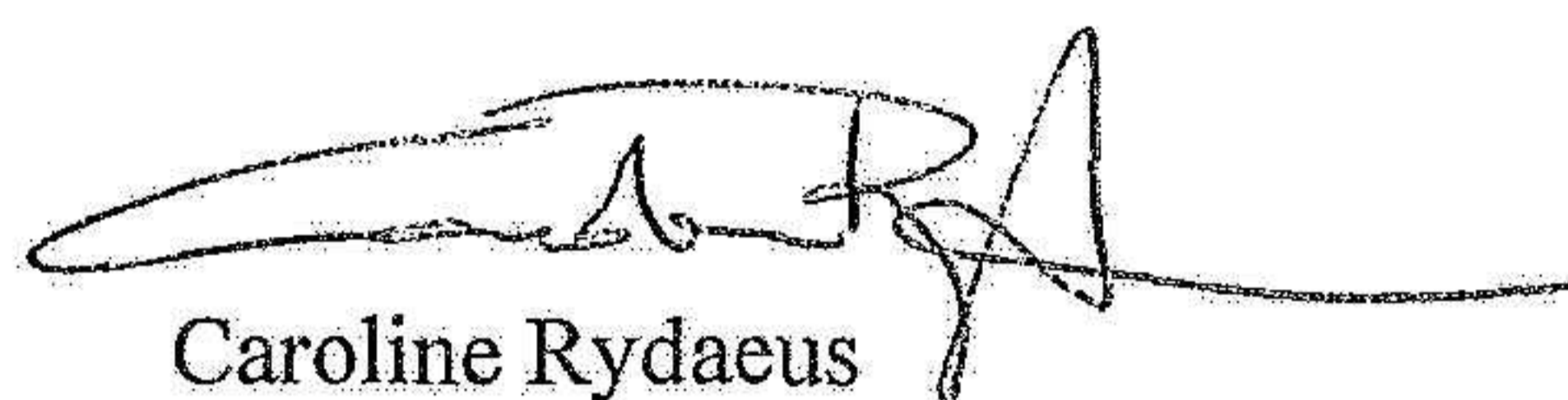
Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal har 2023 skrivits med en ny finansiär, Craftwill Investments Ltd, som skall lösa obligationslånen per 2023-06-30.

Stockholm 2023-05-27



Hans Engström
Ordförande



Caroline Rydæus



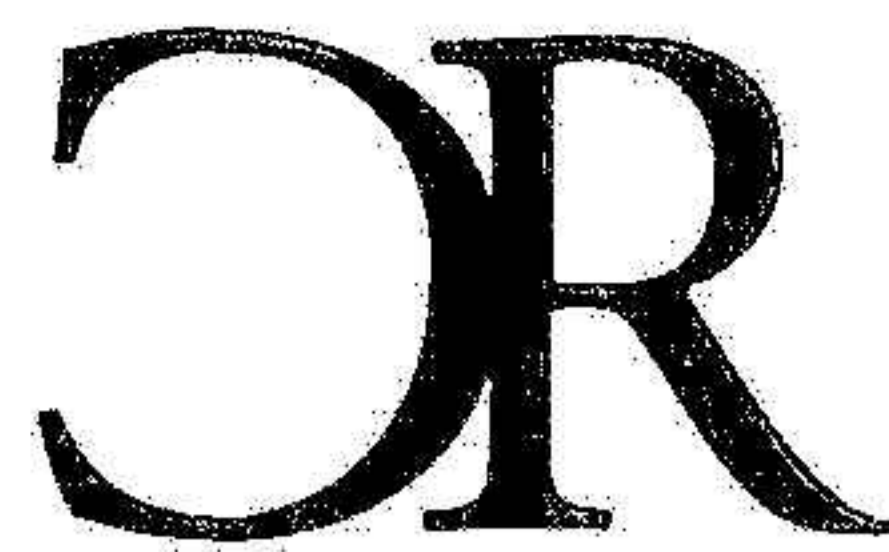
Fredrik Malmgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 Maj 2023

Certe Revision AB



Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

2023060507571

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Estate Development FKH AB (publ)
Org.nr 559079-2700

Rapport om årsredovisningen

Inga uttalanden görs

Vi har haft i uppdrag att utföra en revision av årsredovisningen för Real Estate Development FKH AB (publ) för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Som en följd av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" är kan vi inte uttala oss om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, eller om den ger en rättvisande bild av Real Estate Development FKH AB (publ)s finansiella ställning per den 2022-08-31 eller av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Vi kan heller inte uttala oss om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens balansräkning samt not 3 har bolaget året tagit upp ett obligationslån om 40 000 000 kronor vilket har lånats ut till ett närstående, engelskt företag och därigenom redovisas som bolagets enda väsentliga tillgång. Jag har inte erhållit tillfredsställande revisionsbevis för att kunna säkerställa värderingen av fordran som uppgår till 41 064 000 kronor inklusive ränta.

Vi är oberoende i förhållande till Real Estate Development FKH AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. På grund av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kunde vi inte inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis

som grund för våra uttalanden avseende denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Inget uttalande görs respektive uttalande

Utöver det uppdrag vi har haft att utföra en revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Estate Development FKH AB (publ) för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Som framgår av vår Rapport om årsredovisningen kan vi bland annat varken till- eller avstyrka att balansräkningen fastställs.

Vi har utfört revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Real Estate Development FKH AB (publ) 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 vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionen 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-05-27

Certe Revision AB



Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet bekräftar

