

Årsredovisning

för

KI property and management service AB

556986-2542

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-01.

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

2026-04-03

Styrelsen för KI property and management service AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

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.

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

Branäs Råven 25, 27 AB, 559311-6410

Branäs Råven 21, 23 AB, 559375-6397

KI Floréns Stable AB, 556679-3146

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har bedrivits på oförändrade grunder mot 2025 och även dotterbolagens verksamheter har bedrivits på oförändrade grunder. Fastighetsförvaltning bedrivs i samtliga bolag men KI Floréns Stable AB bedriver även verksamhet med tävlingshästar på nationell elitnivå i hoppning. Under året har KI Property fått ett större aktieägartillskott från moderbolaget KI Group AB men har också efterskänkt sina fordringar mot KI Floréns Stable AB i form av aktieägartillskott.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 916	6 852	5 647	5 465
Resultat efter finansiella poster	-4 805	1 259	733	7 863
Soliditet (%)	77,3	51,4	48,5	53,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 456 076	683 208	14 239 284
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		683 208	-683 208	0
Erhållna aktieägartillskott		19 860 148		19 860 148
Årets resultat			-7 082 011	-7 082 011
Belopp vid årets utgång	100 000	33 999 432	-7 082 011	27 017 421

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 19 860 148 kr (0).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 999 432
årets förlust	-7 082 011
	26 917 421
disponeras så att i ny räkning överföres	26 917 421
	26 917 421

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning		6 916 015	6 852 141
Övriga rörelseintäkter		0	123 321
Summa rörelseintäkter		6 916 015	6 975 462
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-475 392	-233 269
Övriga externa kostnader		-3 039 517	-3 810 633
Personalkostnader	2	-807 119	-977 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 072	-478 448
Summa rörelsekostnader		-4 617 100	-5 500 154
Rörelseresultat		2 298 915	1 475 308
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-7 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 461	-216 658
Summa finansiella poster		-7 103 461	-216 531
Resultat efter finansiella poster		-4 804 546	1 258 777
Bokslutsdispositioner	3	-2 285 000	-550 000
Resultat före skatt		-7 089 546	708 777
Skatt på årets resultat		7 535	-25 569
Årets resultat		-7 082 011	683 208

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 161 970	6 320 465
Inventarier, verktyg och installationer	5	298 210	285 397
Summa materiella anläggningstillgångar		6 460 180	6 605 862
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	22 057 457	7 550 000
Fordringar hos koncernföretag	7	3 951 001	11 803 412
Uppskjuten skattefordran		30 140	22 605
Summa materiella anläggningstillgångar		26 038 598	19 376 017
Summa anläggningstillgångar		32 498 778	25 981 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 420 938	458 750
Övriga fordringar		15 732	52 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		680 272	430 918
Summa kortfristiga fordringar		2 116 942	942 169
<i>Kassa och bank</i>		316 578	761 816
Summa omsättningstillgångar		2 433 520	1 703 985
SUMMA TILLGÅNGAR		34 932 298	27 685 864

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		33 999 432	13 456 076
Årets resultat		-7 082 011	683 208
Summa fritt eget kapital		26 917 421	14 139 284
Summa eget kapital		27 017 421	14 239 284
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut	10	2 066 686	2 466 682
Skulder till koncernföretag		4 682 072	9 464 634
Summa långfristiga skulder		6 748 758	11 931 316
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		399 996	399 996
Leverantörsskulder		419 928	593 113
Skulder till koncernföretag		8 970	101 990
Aktuella skatteskulder		124 726	123 756
Övriga skulder		131 951	221 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 548	74 629
Summa kortfristiga skulder		1 166 119	1 515 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 932 298	27 685 864

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stommar	2%
Fasad	2%
Tak, inre ytskick, installationer, inredning	3,33% - 10%
Övrigt	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	2

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	1 500 000	0
Lämnade koncernbidrag	-3 785 000	-550 000
	-2 285 000	-550 000

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 795 950	6 795 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 795 950	6 795 950
Ingående avskrivningar	-475 485	-316 990
Årets avskrivningar	-158 495	-158 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-633 980	-475 485
Utgående redovisat värde	6 161 970	6 320 465

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	826 072	1 861 077
Inköp	149 390	64 995
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975 462	826 072
Ingående avskrivningar	-540 675	-495 722
Försäljningar/utrangeringar	0	275 000
Årets avskrivningar	-136 577	-319 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 252	-540 675
Utgående redovisat värde	298 210	285 397

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 550 000	7 550 000
Aktieägartillskott	21 507 457	0
Nedskrivning	-7 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 057 457	7 550 000
Utgående redovisat värde	22 057 457	7 550 000

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 803 412	10 236 314
Tillkommande fordringar	1 540 000	1 567 098
Avgående fordringar	-9 392 411	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 951 001	11 803 412
Utgående redovisat värde	3 951 001	11 803 412

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	466 702	866 698
	466 702	866 698

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 466 682 (2 866 678) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 066 686	2 466 682
	2 066 686	2 466 682
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	399 996	399 996
	399 996	399 996

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgen för dotterbolag	11 939 980	12 429 988
	11 939 980	12 429 988

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs av KI Group AB, org. nr 556918-3840 med säte i Uddevalla. Moderföretaget upprättar koncernredovisning.

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Uddevalla

Tobias Florén
Tobias Florén

2026-04-01

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01

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 2025.

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 2025-12-31 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 revisionssed 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 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 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 2025 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 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 2026-04-01

Patrik Carlén

Patrik Carlén
Auktoriserad revisor