

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Kågevägen AB

556934-2396

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30.

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:

Adam Erlandsson, Styrelseledamot

2023-07-31

Styrelsen för Fastighetsbolaget Kågevägen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat ytterligare sex stycken fastigheter.

Årets resultat har belastats med en stor engångskostnad om 11 259 tkr avseende uppskjuten skatt som redovisas i enlighet med redovisningsreglerna i K3 i samband med uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader som uppstått mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar, vilken inte har redovisats tidigare i enlighet med redovisningsreglerna i K2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019 (7 mån)
Nettoomsättning	12 419	9 552	60	148
Resultat efter finansiella poster	-45	1 034	-331	-99
Soliditet (%)	1	1	5	9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 000	1 192 794	-566 104	677 690
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-566 104	566 104	0
Erhållna aktieägartillskott		13 000 000		13 000 000
Årets resultat			-12 807 183	-12 807 183
Belopp vid årets utgång	51 000	13 626 690	-12 807 183	870 507

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 13 000 000 (0) kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 626 690
årets förlust	-12 807 183
	819 507
disponeras så att	
i ny räkning överföres	819 507
	819 507

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		12 419 180	9 551 645
Övriga rörelseintäkter		35 538	182 939
		12 454 718	9 734 584
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-6 518 419	-4 314 621
Övriga externa kostnader		-837 481	-1 003 163
Personalkostnader	2	-6 044	-456 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 518 582	-1 501 894
		-9 880 526	-7 276 563
Rörelseresultat		2 574 192	2 458 021
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 619 351	-1 424 125
		-2 619 351	-1 424 125
Resultat efter finansiella poster		-45 159	1 033 896
Bokslutsdispositioner		-1 500 000	-1 600 000
Resultat före skatt		-1 545 159	-566 104
Skatt på årets resultat		-11 262 024	0
Årets resultat		-12 807 183	-566 104

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	133 369 923	86 508 852
Inventarier, verktyg och installationer	4	83 027	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	262 968	2 425 764
		133 715 918	88 934 616
Summa anläggningstillgångar		133 715 918	88 934 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 188 715	1 789 717
Övriga fordringar		47 708	104 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 986	510 542
		2 344 409	2 405 142
<i>Kassa och bank</i>		2 073 756	263 970
Summa omsättningstillgångar		4 418 165	2 669 112
SUMMA TILLGÅNGAR		138 134 083	91 603 728

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51 000	51 000
		51 000	51 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 626 690	1 192 794
Årets resultat		-12 807 183	-566 104
		819 507	626 690
Summa eget kapital		870 507	677 690
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	11 259 288	0
Summa avsättningar		11 259 288	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	110 453 751	72 180 170
Summa långfristiga skulder		110 453 751	72 180 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 258 076	1 541 000
Förskott från kunder		0	1 152
Leverantörsskulder		451 961	319 008
Skulder till koncernföretag		8 939 080	14 169 808
Aktuella skatteskulder		281 892	0
Övriga skulder		27 808	30 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 591 720	2 684 809
Summa kortfristiga skulder		15 550 537	18 745 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 134 083	91 603 728

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 År
Inventarier, verktyg och installationer	5 År

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 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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	2

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 401 613	3 828 409
Inköp	47 152 920	0
Omklassificeringar	2 284 260	0
Fusion	0	74 573 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 838 793	78 401 613
Ingående avskrivningar	-9 944 974	-425 750
Omklassificeringar	194 480	0
Årets avskrivningar	-2 164 821	-1 410 474
Fusion	0	-8 108 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 915 315	-9 944 974
Ingående uppskrivningar	18 052 213	0
Omklassificeringar	-194 480	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-411 288	0
Fusion	0	18 052 213
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 446 445	18 052 213
Utgående redovisat värde	133 369 923	86 508 852

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 929	0
Inköp	79 395	0
Försäljningar/utrangeringar	-119 404	0
Fusion	0	156 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 920	156 929
Ingående avskrivningar	-156 929	0
Försäljningar/utrangeringar	65 509	0
Årets avskrivningar	57 527	-91 420
Fusion	0	-65 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 893	-156 929
Utgående redovisat värde	83 027	0

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 425 764	2 281 941
Inköp	212 686	143 823
Omklassificeringar	-2 375 482	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 968	2 425 764
Utgående redovisat värde	262 968	2 425 764

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Årets avsättningar	11 259 288	0
Belopp vid årets utgång	11 259 288	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	101 421 447	66 016 170

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 112 711 827 kronor (73 721 170) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	110 453 751	72 180 170
	110 453 751	72 180 170
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 258 076	1 541 000
	2 258 076	1 541 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AE Capital AB org.nr 556861-2351, med säte i Stockholm.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	114 500 000	75 038 699
	114 500 000	75 038 699

Stockholm 2023-06-30

Adam Erlandsson
Adam Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Andreas Stefansson
Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Kågevägen AB

Org.nr 556934-2396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Kågevägen AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Kågevägen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighetsbolaget Kågevägen 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 lämpligt, 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fastighetsbolaget Kågevägen 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 Fastighetsbolaget Kågevägen 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle 2023-06-30

Andreas Stefansson
Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor