

**Årsredovisning**  
för  
**FKGF Real Estate AB**  
556672-9470

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-23. 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:**

Hanna Nina Rivero, Styrelseledamot  
2024-05-26

Styrelsen för FKGF Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 förvaltar fastigheterna Tillskäraren 1, Tillskäraren 3 och Vidar 1 i Falköpings kommun och bedriver konsultverksamhet och kapitalförvaltning.

Företaget har sitt säte i Falköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 143	9 019	9 534	9 139
Resultat efter finansiella poster	-3 521	38 539	2 513	2 528
Soliditet (%)	70	72	36	32

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	4 776 733	2 706 540	38 418 844	<b>46 002 117</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			38 418 844	-38 418 844	<b>0</b>
Återföring av uppskrivningsfond		-11 760	11 760		<b>0</b>
Årets resultat				-2 170 709	<b>-2 170 709</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 764 973</b>	<b>41 137 144</b>	<b>-2 170 709</b>	<b>43 831 408</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 137 144
årets förlust	-2 170 709
	<b>38 966 435</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	38 966 435
	<b>38 966 435</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 142 990	9 019 273
Övriga rörelseintäkter		237 324	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 380 314</b>	<b>9 019 273</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-358 371	-343 651
Övriga externa kostnader		-5 968 763	-8 665 498
Personalkostnader	2	-3 009 469	-3 110 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 002 251	-884 857
Övriga rörelsekostnader		-17 280	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 356 134</b>	<b>-13 004 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 975 820</b>	<b>-3 985 290</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	43 228 237
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 406	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252 109	156 204
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 000 000	-100 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 404	-759 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 544 889</b>	<b>42 524 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 520 709</b>	<b>38 539 490</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		250 000	0
Förändring av överavskrivningar		1 100 000	-122 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 350 000</b>	<b>-122 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 170 709</b>	<b>38 417 490</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	1 354
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 170 709</b>	<b>38 418 844</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 024 559	20 082 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 632 607	2 142 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 657 166</b>	<b>22 225 251</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	8 643 605	2 631 782
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	4 632 019
Ägarintressen i övriga företag	8	8 517 471	7 838 255
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	0
Andra långfristiga fordringar	10	7 830 878	6 504 967
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 991 954</b>	<b>21 607 023</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 649 120</b>	<b>43 832 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		540 052	770 593
Fordringar hos koncernföretag		1 397 782	1 542 578
Övriga fordringar		444 261	956 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 092	138 949
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 563 187</b>	<b>3 408 930</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 205 535	18 551 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 205 535</b>	<b>18 551 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 768 722</b>	<b>21 960 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 417 842</b>	<b>65 792 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		4 764 973	4 776 733
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 864 973</b>	<b>4 876 733</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 137 144	2 706 540
Årets resultat		-2 170 709	38 418 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>38 966 435</b>	<b>41 125 384</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 831 408</b>	<b>46 002 117</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	250 000
Ackumulerade överavskrivningar		0	1 100 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11, 12, 13		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 408 608	13 842 624
Övriga skulder		351 274	351 274
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 759 882</b>	<b>14 193 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		434 016	434 016
Leverantörsskulder		1 423 503	679 479
Övriga skulder		1 853 487	2 153 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 115 546	979 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 826 552</b>	<b>4 246 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 417 842</b>	<b>65 792 407</b>

## 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:

Byggnader	33-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

### Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsåtagande	320 784	0
	<b>320 784</b>	<b>0</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 403 554	19 763 943
Inköp	10 368 326	2 639 611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 771 880</b>	<b>22 403 554</b>
Ingående avskrivningar	-7 097 896	-6 692 480
Årets avskrivningar	-414 398	-405 416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 512 294</b>	<b>-7 097 896</b>
Ingående uppskrivningar	4 776 733	4 788 493
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 760	-11 760
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 764 973</b>	<b>4 776 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 024 559</b>	<b>20 082 391</b>

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 946 401	5 830 643
Inköp	1 065 841	1 115 758
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 012 242</b>	<b>6 946 401</b>
Ingående avskrivningar	-4 803 544	-4 335 863
Årets avskrivningar	-576 093	-467 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 379 637</b>	<b>-4 803 544</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 632 605</b>	<b>2 142 857</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	621 891	621 891
Inköp	1 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 621 891</b>	<b>621 891</b>
Ingående nedskrivningar	-621 891	-621 891
Årets nedskrivningar	-1 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 621 891</b>	<b>-621 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 631 782	3 644 181
Inköp	6 011 823	0
Försäljningar	0	-1 012 399
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 643 605</b>	<b>2 631 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 643 605</b>	<b>2 631 782</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 632 019	0
Tillkommande fordringar	0	4 632 019
Avgående fordringar	-4 632 019	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 632 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 632 019</b>

**Not 8 Ägarintressen i övriga företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 838 255	0
Inköp	679 216	7 838 255
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 517 471</b>	<b>7 838 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 517 471</b>	<b>7 838 255</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående nedskrivningar	-100 000	0
Årets nedskrivningar	0	-100 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 504 967	1 050 425
Tillkommande fordringar	1 355 911	5 504 542
Avgående fordringar	-30 000	-50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 830 878</b>	<b>6 504 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 830 878</b>	<b>6 504 967</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 842 624 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 408 608	13 842 624
	<b>13 408 608</b>	<b>13 842 624</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	434 016	434 016
	<b>434 016</b>	<b>434 016</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 500 000	18 500 000
	<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 672 544	12 106 560
	<b>11 672 544</b>	<b>12 106 560</b>

**Not 14 Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000

Falköping 2024-05-22

*Hanna Nina Rivero*  
Hanna Nina Rivero

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-23

Furlands Revisionsbyrå AB

*Tommy Furland*  
Tommy Furland  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FKGF Real Estate AB, org.nr 556672-9470

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FKGF Real Estate AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FKGF Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FKGF Real Estate AB enligt god revisors sed 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 våra 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

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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för FKGF Real Estate AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FKGF Real Estate AB 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 våra 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

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 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 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 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.

Linköping 2024-05-23  
Furlands Revisionsbyrå Aktiebolag

*Tommy Furland*

Tommy Furland  
Auktoriserad revisor