

# Årsredovisning

## Kian Properties AB

Organisationsnummer: 556985-2147  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-04-24.  
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

Michel Fatehnia  
Styrelseledamot  
2025-04-24

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Stockholm har som huvudsaklig sysselsättning att förvärva och förädla främst obebyggda fastigheter i Sveriges storstäder och tillväxtorter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets intressebolag har under året haft en stabil utveckling med fullt uthyrda fastigheter och mycket hög efterfrågan vid hyresgästsättning. Den höga beläggningen har bidragit till stabila och förutsägbara intäkter.

Under året har räntorna för fastighetsskulderna inom intressebolaget omförhandlats, vilket bedöms förbättra kassaflödet under kommande år.

Moderbolaget har fortsatt arbetet med att identifiera nya investeringsmöjligheter, särskilt i Stockholm- och Öresundsregionen, med fokus på förvärv eller utveckling av hyresfastigheter som kompletterar befintligt bestånd.

Efter räkenskapsårets slut har ytterligare planeringsinsatser inletts, vilket stärker koncernens position för fortsatt långsiktig tillväxt.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (kr)	-1	1	34 915	388 180
Resultat efter finansiella poster (kr)	527 210	1 362 148	1 476 377	34 868
Soliditet (%)	58,7	95,3	33,7	15,5

### 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.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 987 410</b>	<b>1 362 148</b>	<b>3 399 558</b>
Balanseras i ny räkning		1 362 148	-1 362 148	<b>0</b>
Årets resultat			527 210	<b>527 210</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 349 558</b>	<b>527 210</b>	<b>3 926 768</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	3 349 558
Årets resultat	527 210
<b>Medel att disponera</b>	<b>3 876 768</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	3 876 768
<b>Summa</b>	<b>3 876 768</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	-1	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>-1</b>	<b>1</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	-3 602
Övriga externa kostnader		-44 200	-43 269
Personalkostnader	2	-424 714	-50 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-468 914</b>	<b>-97 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-468 915</b>	<b>-97 584</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		996 077	2 048 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-588 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>996 125</b>	<b>1 459 732</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>527 210</b>	<b>1 362 148</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>527 210</b>	<b>1 362 148</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>527 210</b>	<b>1 362 148</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	5 974 186	3 356 250
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 974 186</b>	<b>3 356 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 974 186</b>	<b>3 356 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		144	21 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144</b>	<b>21 593</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		720 418	189 799
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>720 418</b>	<b>189 799</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>720 562</b>	<b>211 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 694 748</b>	<b>3 567 642</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 349 558	1 987 410
Årets resultat		527 210	1 362 148
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 876 768</b>	<b>3 349 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 926 768</b>	<b>3 399 558</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder		2 600 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		167 980	168 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>167 980</b>	<b>168 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 694 748</b>	<b>3 567 642</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företaget intäktsredovisar tjänsteuppdrag/entreprenaduppdrag på löpande räkning genom att inkomsten redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

### Not 2. Medelantal anställda

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Medelantal anställda	1	1

### Not 3. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 356 250	5 550 000
Inköp	0	12 500
Försäljningar	-1 116 423	-2 206 250
Lämnade aktieägartillskott	3 734 359	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 974 186</b>	<b>3 356 250</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 974 186</b>	<b>3 356 250</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
MFA Bostad AB	559098-3408	Vintrie	250	12 572	-6	50,0	50,0	25
Vitale Bostad Holding AB	559177-8765	Stockholm	125	21 008	27	19,0	19,0	3 142
Preservia K Pilevall AB	559304-1824	Stockholm	70	24 962	-7	14,0	14,0	2 806

### Not 4. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Kian Properties AB  
556985-2147

8 (8)

*Michel Fatehnia*  
Michel Fatehnia  
Styrelseordförande  
2025-04-24