

Årsredovisning
för
KG KNUTSSON FASTIGHETS AB
556056-9328

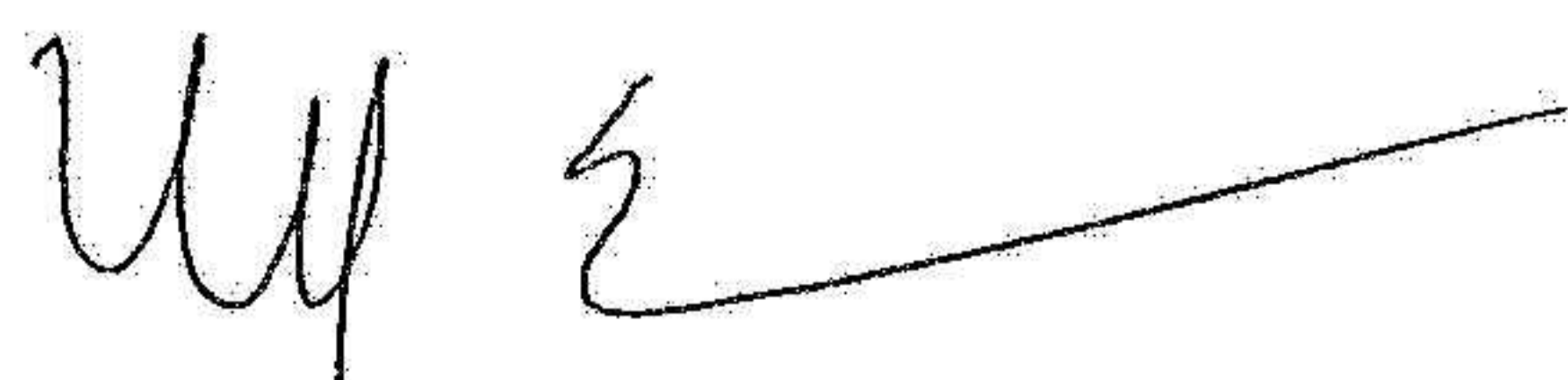
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KG KNUTSSON FASTIGHETS AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sollentuna 2024-06-18


Ulf Eriksson

Årsredovisning

för

KG KNUTSSON FASTIGHETS AB

556056-9328

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen och verkställande direktören för KG KNUTSSON FASTIGHETS AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är helägt dotterbolag till Triangelblocket Fastighets AB (org. nr: 556310-2705, säte: Sollentuna kommun).

Verksamheten består av fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Verksamheten är koncentrerad kring Stockholm, Enköping, Göteborg och Malmö. Via dotterbolag bedrivs även fastighetsutveckling i Spanien.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden är fortsatt osäker på grund av olika konflikter. Försämrad konjunktur, hög inflation och räntor har påverkat det allmänna marknadsläget negativt, men inte påverkat vår typ av verksamhet negativt i samma omfattning som andra branscher.

Under året har 30 % av aktierna i Laitis Fastigheter Kiruna AB avyttrats.

Ägarförhållanden

KG Knutsson Fastighets AB är moderbolag till KGK Fastigheter Lunda AB, Serrai Invest SLU, Arlanda Business Center KB, KGK Fastigheter Norr AB, KGK Viking AB, S-vreten AB, Laitis Fastigheter Kiruna AB, Piteå Stadsön 8:35 AB, samt AXD Fastigheter AB.

Moderföretag i koncernen där bolaget ingår är Triangelblocket Fastighets AB (org.nr 556310-2705).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	35 853	33 936	29 430	27 382	24 793
Resultat efter finansiella poster	5 944	10 416	163 458	1 385	2 595
Balansomslutning	568 245	542 148	522 193	296 318	256 845
Soliditet (%)	45,1	46,5	46,8	26,9	30,9

2024061909771

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000	912	228 106	6 306	237 324
Disposition enligt beslut av årsstämman:			6 306	-6 306	0
Årets resultat				5 814	5 814
Belopp vid årets utgång	2 000	912	234 412	5 814	243 138

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärde 100.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	234 412 412
årets vinst	5 813 821
	240 226 233
disponeras så att i ny räkning överföres	240 226 233

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter		35 853	33 936
Övriga rörelseintäkter		540	83
		36 394	34 019
Rörelsens kostnader			
Reparations- och övriga fastighetskostnader	2, 3	-22 990	-16 875
Personalkostnader	4	-3 923	-2 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 191	-1 199
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-4 868	-3 493
		-32 973	-24 432
Rörelseresultat		3 421	9 586
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag		-8	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 437	2 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 905	-1 447
		2 523	829
Resultat efter finansiella poster		5 944	10 416
Bokslutsdispositioner	9	884	-2 697
Resultat före skatt		6 829	7 719
Skatt på årets resultat		-1 015	-1 413
Årets resultat		5 814	6 306

2024061909772

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	28 120	29 237
Inventarier och verktyg	6	325	335
		28 445	29 572

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10, 11	166 147	165 801
Fordringar hos koncernföretag	12	120 084	81 892
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	58 589	60 707
Andra långfristiga fordringar	14	3 722	2 980
		348 543	311 380

Summa anläggningstillgångar 376 988 340 952

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 499	5 644
Fordringar hos koncernföretag		102 319	121 142
Aktuella skattefordringar		6 263	5 030
Övriga kortfristiga fordringar		141	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 486	335
		115 708	132 265

Kassa och bank 75 550 68 931

Summa omsättningstillgångar 191 258 201 196

SUMMA TILLGÅNGAR 568 245 542 148

2024061909773

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000

2 000

Reservfond

912

912

2 912

2 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

234 412

228 106

Årets resultat

5 814

6 306

240 226

234 412

Summa eget kapital

243 138

237 324

Obeskattade reserver

16 708

19 094

Avsättningar

Uppskjutna skatter

16

1 195

1 098

Summa avsättningar

1 195

1 098

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

80 000

80 000

Skulder till koncernföretag

98 368

98 368

Summa långfristiga skulder

178 368

178 368

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 734

1 207

Skulder till koncernföretag

116 949

96 577

Övriga kortfristiga skulder

2 036

1 245

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

8 116

7 234

Summa kortfristiga skulder

128 835

106 263

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

568 245

542 148

2024061909774

Noter

Tkr

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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 reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Grundarbete	100 år
Stomme	83 år
Diverse inklädnader	39 år
VVS & el	35 år
Övrigt	26 år
Fastighetsinventarier	7 år

Ingen avskrivning görs på mark.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. I Sverige har koncernen bl. a. förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
PWC		
Revisionsuppdrag	74	72
	74	72

Not 3 Leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	108	77
Senare än ett år men inom fem år	242	134
	350	211

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	5	4

2024061909777

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	119 869	119 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 869	119 869
Ingående avskrivningar	-90 632	-89 467
Årets avskrivningar	-1 117	-1 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 749	-90 632
Utgående redovisat värde	28 120	29 237

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	728	363
Inköp	65	365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	793	728
Ingående avskrivningar	-393	-359
Årets avskrivningar	-75	-34
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468	-393
Utgående redovisat värde	325	335

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	5 211	1 842
Övriga ränteintäkter	1 226	435
	6 437	2 276

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från kreditinstitut	3 899	1 393
Övriga räntekostnader	6	54
	3 905	1 447

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-1 485	-2 170
Återföring från periodiseringsfond	3 871	85
Lämnade koncernbidrag	-1 502	-613
	884	-2 697

Not 10 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
KGK Fastigheter Lunda AB	100	1 000	116 000
Serrai Invest SLU	100	250	25 483
Laitis Fastigheter Kiruna AB	70	1 050	525
KGK Viking AB	100	5 000	500
S-Vreten AB	100	100 000	100
KGK Fastigheter Norr AB	100	1 000	5 394
AXD Fastigheter AB	100	1 000	1 370
Piteå Stadsön 8:35 AB	100	250	16 748
			166 120

	Org.nr	Säte
KGK Fastigheter Lunda AB	556320-7090	Sollentuna
Serrai Invest SLU	B66072844	Barcelona
Laitis Fastigheter Kiruna AB	556038-6418	Sollentuna
KGK Viking AB	556040-1209	Sollentuna
S-Vreten AB	556712-1149	Sollentuna
KGK Fastigheter Norr AB	556532-6393	Sollentuna
AXD Fastigheter AB	556711-1447	Sollentuna
Piteå Stadsön 8:35 AB	559382-2330	Sollentuna

Not 11 Andelar i kommanditbolag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Arlanda Business Center KB	91	28
		28

	Org.nr	Säte
Arlanda Business Center KB	916837-7050	Göteborg

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 892	0
Tillkommande fordringar	38 192	81 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 084	81 892
Utgående redovisat värde	120 084	81 892

2024061909778

2024061909779

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 707	58 700
Inköp	2 750	5 500
Nedskrivning	-4 868	-3 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 589	60 707
Utgående redovisat värde	58 589	60 707

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 980	3 209
Tillkommande fordringar	1 049	100
Avgående fordringar	-307	-330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 722	2 980
Utgående redovisat värde	3 722	2 980

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	173	135
Upplupna ränteintäkter	2 313	200
	2 486	335

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 098	1 026
Årets avsättningar	97	72
Belopp vid årets utgång	1 195	1 098

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut (1-5 år)	80 000	80 000
Långfristiga skulder koncernen	98 368	98 368
	178 368	178 368

I skulder till kreditinstitut ingår 80 000 kSEK som förfaller till betalning inom 12 månader men som klassificeras som långfristig skuld. Skulder betraktas som långfristig eftersom lånet förlängs vid förfalldatum.

2024061909780

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	340	234
Upplupna sociala kostnader	187	139
Löneskatt	41	26
Upplupna räntor	194	42
Övriga upplupna kostnader	427	437
Övriga förutbetalda intäkter (hyror)	6 927	6 355
	8 116	7 234

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	80 250	80 250
	80 250	80 250

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sollentuna

Håkan Knutsson
Ordförande

Ulf Eriksson

Tobias Peterson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

KG KNUTSSON FASTIGHETS AB 556056-9328 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 12:33:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Franz Håkan Knutsson

Datum

Håkan Knutsson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 08:47:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Håkan Eriksson

Datum

Ulf Eriksson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 07:23:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS PETERSON

Datum

Tobias Peterson
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 14:45:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061909781

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KG Knutsson Fastighets AB, org.nr 556056-9328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KG Knutsson Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KG Knutsson Fastighets 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 för KG Knutsson Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KG Knutsson Fastighets 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 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. 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KG Knutsson Fastighets 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KG Knutsson Fastighets 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 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. Den 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 revisionsssed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 14:44:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061909784