

Årsredovisning

för

KI property and management service AB

556986-2542

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-27.

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

2024-04-02

Styrelsen för KI property and management service 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

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 AB, 559375-6397

KI Floréns Stable AB, 556679-3146

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett dotterbolaget Branäs Råven 21 AB, org-nr 559375-6397, förvärvat ytterligare en fastighet i Branäs.

Samtliga dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning med förenlig verksamhet. Dotterbolaget KI Floréns Stable AB:s verksamhet består också i att bedriva verksamhet med tävlingshästar på nationell elitnivå i hoppning.

Verksamheterna i fjällvärlden noterar ett år med hög beläggningsgrad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 647	5 465	5 905	8 211
Resultat efter finansiella poster	733	7 863	918	3 281
Soliditet (%)	48,5	53,9	13,8	13,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	4 837 381	7 878 108	12 815 489
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7 878 108	-7 878 108	0
Årets resultat			740 586	740 586
Belopp vid årets utgång	100 000	12 715 489	740 586	13 556 075

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 715 489
årets vinst	740 586
	13 456 075

disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 456 075
	13 456 075

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
Nettoomsättning		5 647 121	5 464 766
Övriga rörelseintäkter		132 222	15 343
Summa rörelseintäkter		5 779 343	5 480 109
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-279 720	-703 079
Övriga externa kostnader		-2 604 904	-3 783 403
Personalkostnader	2	-786 287	-1 385 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 824	-797 813
Övriga rörelsekostnader		-554 795	0
Summa rörelsekostnader		-4 779 530	-6 669 419
Rörelseresultat		999 813	-1 189 310
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	9 395 969
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 797	-344 093
Summa finansiella poster		-266 762	9 051 883
Resultat efter finansiella poster		733 051	7 862 573
Bokslutsdispositioner	3	0	8 000
Resultat före skatt		733 051	7 870 573
Skatt på årets resultat		7 535	7 535
Årets resultat		740 586	7 878 108

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 478 960	6 637 455
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 365 355	2 191 747
Summa materiella anläggningstillgångar		7 844 315	8 829 202
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	7 550 000	7 550 000
Fordringar hos koncernföretag	7	10 236 314	4 553 317
Uppskjuten skattefordran		15 070	7 535
Summa materiella anläggningstillgångar		17 801 384	12 110 852
Summa anläggningstillgångar		25 645 699	20 940 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 299 500	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	186 875
Övriga fordringar		113 658	166 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 397	158 711
Summa kortfristiga fordringar		1 528 555	511 743
<i>Kassa och bank</i>		752 521	2 345 741
Summa omsättningstillgångar		2 281 076	2 857 484
SUMMA TILLGÅNGAR		27 926 775	23 797 538

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		12 715 489	4 837 381
Årets resultat		740 586	7 878 108
Summa fritt eget kapital		13 456 075	12 715 489
Summa eget kapital		13 556 075	12 815 489
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	2 866 678	4 460 106
Skulder till koncernföretag		9 255 539	4 805 539
Summa långfristiga skulder		12 122 217	9 265 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		399 996	153 096
Leverantörsskulder		211 411	106 643
Skulder till koncernföretag		354 973	505 515
Aktuella skatteskulder		142 772	531 822
Övriga skulder		1 053 819	205 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 512	213 783
Summa kortfristiga skulder		2 248 483	1 716 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 926 775	23 797 538

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stommar	2%
Fasad	2%
Tak, inre ytskick, installationer, inredning	3,33% - 10%
Övrigt	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	90 000
Lämnade koncernbidrag	0	-82 000
	0	8 000

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 795 950	35 025 953
Försäljningar/utrangeringar	0	-28 230 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 795 950	6 795 950
Ingående avskrivningar	-158 495	-3 845 923
Försäljningar/utrangeringar	0	4 272 587
Årets avskrivningar	-158 495	-585 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 990	-158 495
Utgående redovisat värde	6 478 960	6 637 455

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 520 530	758 423
Inköp	2 761 547	1 970 000
Försäljningar/utrangeringar	-3 421 000	-207 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 861 077	2 520 530
Ingående avskrivningar	-328 783	-220 882
Försäljningar/utrangeringar	228 390	104 753
Årets avskrivningar	-395 329	-212 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 722	-328 783
Utgående redovisat värde	1 365 355	2 191 747

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 550 000	25 000
Inköp	0	7 525 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 550 000	7 550 000
Utgående redovisat värde	7 550 000	7 550 000

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 553 317	1 181 187
Tillkommande fordringar	5 682 997	3 372 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 236 314	4 553 317
Utgående redovisat värde	10 236 314	4 553 317

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	1 266 694	3 847 220
1 266 694	3 847 220	

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs av KI Group AB, org. nr 556918-3840. Koncernredovisning upprättas i moderföretag KI Group AB med org. nr 556918-3840 med säte i Uddevalla.

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

Uddevalla 2024-03-27

Tobias Florén
Tobias Florén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

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 2023.

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 2023-12-31 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. Risker 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KI property and management service AB enligt god revisorsred 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 2024-03-27

Patrik Carlén

Patrik Carlén
Auktoriserad revisor