

Årsredovisning
för
K-E Egirs Fastighets AB
556463-2130
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i K-E Egirs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mjölby 2024-05-23



Edvin Egir

Styrelsen för K-E Egirs Fastighets 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Mjölby, Östergötlands län.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	28 599	27 622	23 467	17 155	13 669
Resultat efter avskrivningar	8 372	-849	5 825	4 743	2 827
Balansomslutning	254 242	256 783	255 904	189 240	86 962
Avkastning på eget kap. (%)	12	-21	20	31	11
Soliditet (%)	8	7	7	6	10

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	16 524 906	-2 138 553	14 486 353
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 138 553	2 138 553	0
Årets resultat			1 503 080	1 503 080
Belopp vid årets utgång	100 000	14 386 353	1 503 080	15 989 433

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 386 353
årets vinst	1 503 080
	15 889 433
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 889 433
	15 889 433

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 599 483	27 622 062
Övriga rörelseintäkter		536 787	1 622 246
		29 136 270	29 244 308
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-16 223 071	-16 625 589
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 541 484	-4 087 582
Övriga rörelsekostnader		0	-9 380 612
		-20 764 555	-30 093 783
Rörelseresultat		8 371 715	-849 475
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257 107	21 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 365 700	-2 872 137
		-6 108 593	-2 850 141
Resultat efter finansiella poster		2 263 122	-3 699 616
Bokslutsdispositioner	4	-7 997	1 190 000
Resultat före skatt		2 255 125	-2 509 616
Skatt på årets resultat	5	-752 045	371 063
Årets resultat		1 503 080	-2 138 553

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	241 317 981	240 213 358
Inventarier, verktyg och installationer	7	108 740	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	909 017
		241 426 721	241 122 375

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	9	751 702	463 317
Andra långfristiga fordringar	10	0	0
		751 702	463 317
Summa anläggningstillgångar		242 178 423	241 585 692

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 708	80 999
Fordringar hos koncernföretag		12 375	0
Övriga fordringar		541 113	564 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 650	885 132
		760 846	1 530 519

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		11 302 521	13 667 121
		12 063 367	15 197 640

SUMMA TILLGÅNGAR

254 241 790 **256 783 332**

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

14 386 353

16 524 907

Årets resultat

1 503 080

-2 138 553

15 889 433

14 386 354

Summa eget kapital

15 989 433

14 486 354

Obeskattade reserver

12

4 295 997

4 288 000

Långfristiga skulder

13, 14

Skulder till kreditinstitut

159 757 074

162 972 877

Skulder till koncernföretag

63 682 349

64 273 974

Summa långfristiga skulder

223 439 423

227 246 851

Kortfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

2 881 936

3 040 706

Leverantörsskulder

1 971 870

3 711 912

Skulder till koncernföretag

274 244

0

Aktuella skatteskulder

351 189

0

Övriga skulder

65 659

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 972 039

4 009 509

Summa kortfristiga skulder

10 516 937

10 762 127

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

254 241 790

256 783 332

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	2 263 122	-3 699 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 541 484	12 592 541
Betald skatt	-327 540	-1 119 027

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

6 477 066 **7 773 898**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	33 291	-55 376
Förändring av kortfristiga fordringar	725 482	-776 901
Förändring av leverantörsskulder	-1 465 798	2 390 096
Förändring av kortfristiga skulder	85 762	9 910 107

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 855 803 **19 241 824**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 845 831	-6 921 723
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	1 487 447

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 845 831 **-5 434 276**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	3 315 110
Amortering av lån	-3 374 573	-12 859 940

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 374 573 **-9 544 830**

Årets kassaflöde

-2 364 601 **4 262 718**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 13 667 121 9 404 402

Likvida medel vid årets slut

11 302 520 **13 667 120**

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 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
Nilssons Redovisningsbyrå i Mjölby AB		
Revisionsuppdrag	46 000	38 070
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	120 000	106 700
	166 000	144 770

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	1 577 209	
Räntekostnader	4 788 491	2 593 112
Inteckningskostnader		279 025
	6 365 700	2 872 137

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	1 000 000	0
Återföring från periodiseringsfond	-1 022 000	-1 190 000
Återföring från periodiseringsfond fusion		250 000
Förändring av överavskrivningar	29 997	
	7 997	-940 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 040 430	15 377
Justering avseende tidigare år	-3 799	0
Totalt redovisad skatt	1 036 631	15 377

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 255 125		-2 509 616
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-464 556	20,60	516 981
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-604	21,40	
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	2 094		
Övrigt	20,60		21,40	-909
Skillnad bokfört värde och skattemässigt underlag	20,60	-218 655	21,40	-531 449
Schablonränta och uppräkningsperiodiseringsfond	20,60	-29 767		
Räntavdragsbegränsning	20,60	-325 143		
Redovisad effektiv skatt	45,97	-1 036 631	-0,61	-15 377

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 402 558	206 666 728
Inköp	5 642 356	4 905 240
Försäljningar/utrangeringar	0	-11 508 556
Övertagna anskaffningsvärde vid fusion	0	6 491 487
Övertagna övervärden vid fusion	0	55 847 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 044 914	262 402 558
Ingående avskrivningar	-22 189 200	-17 034 248
Försäljningar/utrangeringar	0	622 944
Övertagna avskrivningar vid fusion	0	-1 733 683
Årets avskrivningar	-4 537 734	-4 044 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 726 934	-22 189 200
Utgående redovisat värde	241 317 980	240 213 358

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	112 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 490	0
Årets avskrivningar	-3 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750	0
Utgående redovisat värde	108 740	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	909 017	0
Inköp	0	909 017
Omklassificeringar	-909 017	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	909 017
Utgående redovisat värde	0	909 017

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	463 317	82 961
Förändring uppskjuten skatt	288 385	380 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 702	463 317
Utgående redovisat värde	751 702	463 317

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående nedskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	29 997	0
Periodiseringsfond 2017	0	1 022 000
Periodiseringsfond 2019	641 000	641 000
Periodiseringsfond 2020	1 228 000	1 228 000
Periodiseringsfond 2021	1 397 000	1 397 000
Periodiseringsfond 2023	1 000 000	0
	4 295 997	4 288 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	17 137	4 935

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	148 229 330	150 810 058
	148 229 330	150 810 058

Not 14 Skulder som avser flera poster

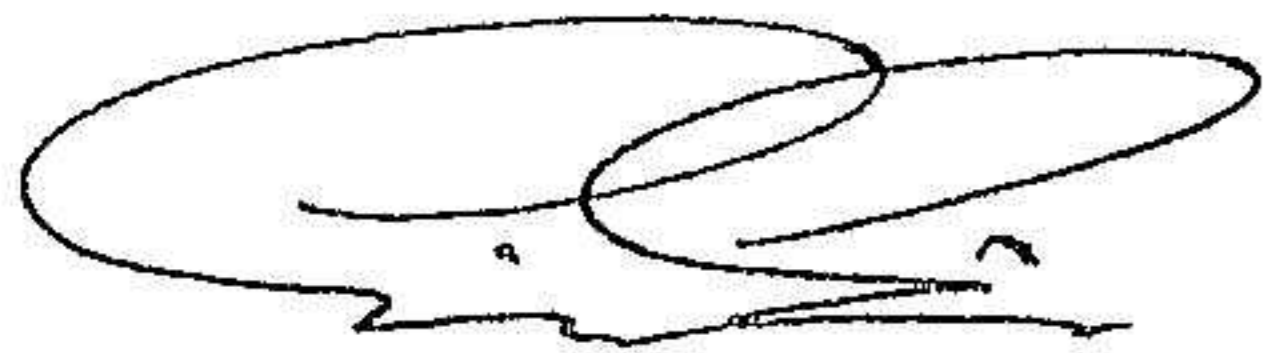
Företagets banklån om 162 639 010 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	159 757 074	162 972 878
	159 757 074	162 972 878
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 881 936	3 040 706
	2 881 936	3 040 706

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	171 837 500	171 837 500
	171 837 500	171 837 500

Mjölby den 15 maj 2024



Edvin Egir
Ordförande



Anna-Karin Egir

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2024



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K-E Egirs Fastighets AB

Org.nr 556463-2130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för K-E Egirs Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K-E Egirs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 K-E Egirs Fastighets 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.

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 K-E Egirs Fastighets 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 ledamöter 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 K-E Egirs Fastighets 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:

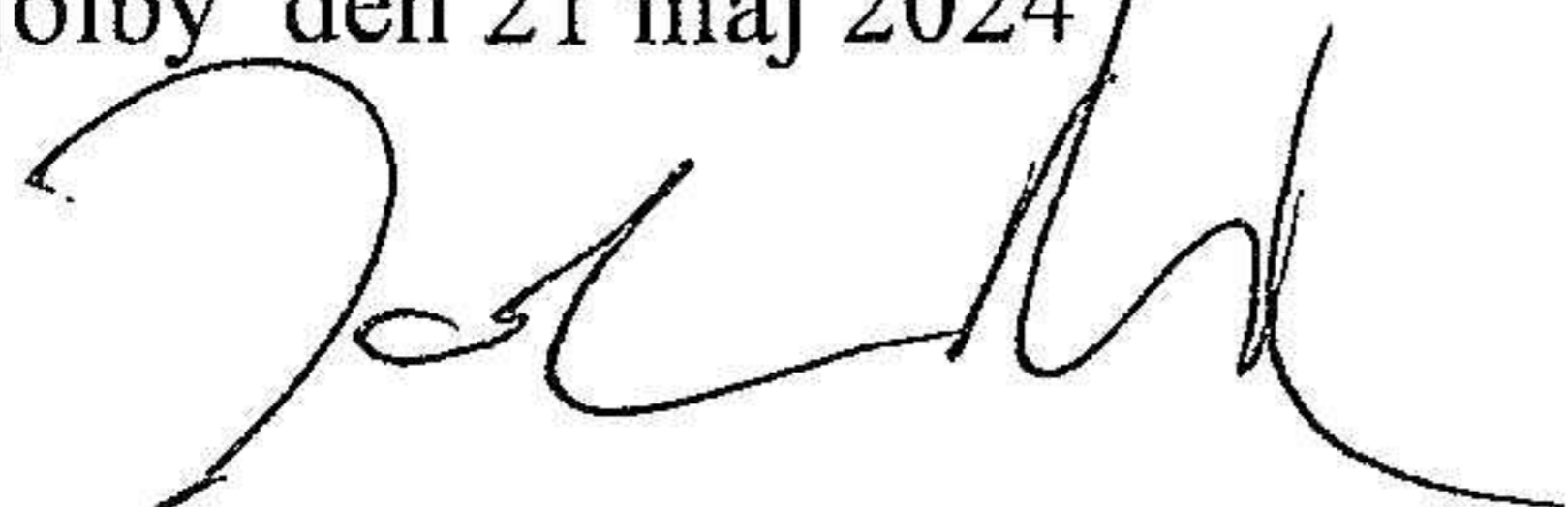
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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.

Mjölby den 21 maj 2024



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor