

Årsredovisning för  
**GK-Invest & Fastighets AB**

556621-0554

Räkenskapsåret  
20220901-20230831

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i GK-Invest & Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 20240105. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping 20240105



.....  
**Georgios Karathanasis**

# ÅRSREDOVISNING

# KOPIA

2024013008582

Styrelsen för

**GK-Invest & Fastighets AB**

Org.nummer 556621-0554

får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 20220901-20230831

<b>Årsredovisningen omfattar</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Redovisningsprinciper och noter, underskrifter och revisorspåteckning.	5-7

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 20220901-20230831

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är uthyrning av industrifastighet.  
Bolaget har byggt en ny industrifastighet för uthyrning och var klar November 2022.  
Företaget har sitt säte i Norrköping kommun.

#### Ägarstruktur

Creare Holding äger 100% av aktierna

#### Bolagets förväntade utveckling under kommande år

Styrelsen beräknar att verksamhetens omfattning kommer att vara oförändrad nästa år

### Flerårsöversikt

	20220901 20230831	20210901 20220831	20200901 20210831	20190901 20200831	20180901 20190831
Nettoomsättning i Tkr	6 540	3 688	4 863	4 843	3 883
Resultat efter finansnetto i Tkr	-171	768	1 374	22	25
Soliditet i procent	13,71	15,68	29,02	28,09	26,16

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	7 331 518	609 562	8 061 080
Balanseras i ny räkning			609 562	-609 562	
Årets resultat			0	12 136	12 136
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	7 941 080	12 136	8 073 216

### Resultatdisposition

Balanserad vinst	7 941 080
Årets resultat	12 136
Summa	7 953 216

### Styrelsen föreslår att

- i ny räkning balanseras	7 953 216
Summa	7 953 216

### Bolagets ställning och resultat

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet under räkenskapsåret samt dess ställning vid räkenskapsårets slut hänvisas till resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	20220901- 20230831	20210901- 20220831
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 540 419	3 688 122
Övriga rörelseintäkter		595 240	0
Summa rörelsens intäkter		7 135 659	3 688 122
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvarukostnader		0	-4 049
Övriga externa kostnader		-2 357 141	-1 004 965
Personalkostnader	1	-264 186	-103 556
Avskrivningar		-2 679 486	-1 392 408
Rörelseresultat		1 834 846	1 183 144
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		19 072	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 025 915	-415 030
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-171 997	768 114
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Ändring av periodiseringsfonder		200 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		28 003	768 114
<b>Skatter</b>			
Skatter som belastat årets resultat		-15 867	-158 552
<b>Redovisat resultat</b>		<b>12 136</b>	<b>609 562</b>

## Balansräkning

	Not	20230831	20220831
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	54 895 061	16 800 207
Maskiner och inventarier	3	1 875 919	2 669 321
Pågående nyanläggningar		0	29 859 132
Markanläggningar	4	579 352	218 594
Summa materiella anläggningstillgångar		57 350 332	49 547 254
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 350 332</b>	<b>49 547 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		235 626	112 228
Andra fordringar		322 512	1 128 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 800	0
Summa kortfristiga fordringar		573 938	1 240 944
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 525 022</b>	<b>2 103 061</b>
<hr/>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 098 960</b>	<b>3 344 005</b>
<hr/>			
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 449 292</b>	<b>52 891 259</b>
<hr/>			

## Balansräkning

2024013008586

	Not	20230831	20220831
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat 1		7 941 080	7 331 518
Årets vinst		12 136	609 562
Summa fritt eget kapital		7 953 216	7 941 080
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 073 216</b>	<b>8 061 080</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		100 000	300 000
Summa obeskattade reserver		100 000	300 000
<b>Skulder</b>			
	5		
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		42 593 500	33 662 000
Skulder till närstående företag, långfristiga		6 850 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		49 443 500	38 662 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		321 438	5 241 909
Skatteskulder		151 770	171 995
Övriga kortfristiga skulder		234 142	15 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 125 225	439 020
Summa kortfristiga skulder		1 832 575	5 868 179
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 449 292</b>	<b>52 891 259</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Definitioner av nyckeltalen i förvaltningsberättelsen

Soliditet: 100 x Justerat eget kapital / balansslutning

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.  
Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Följande avskrivningstider har tillämpats.

Goodwill	5 år
Byggnader och mark	25 år
Maskiner och tekniska anläggningar	10 år

### Noter till resultaträkning

#### 1 Personalkostnader

	20220901- 20230831	20210901- 20220831
Medelantalet anställda under året	1	1

### Noter till balansräkning

#### 2 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden:	20230831	20220831
Ingående anskaffningsvärde	25 716 261	25 716 261
Räkenskapsårets anskaffningar	40 184 700	0
Utgående anskaffningsvärde	65 900 961	25 716 261

#### Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 916 054	-8 031 749
Årets avskrivningar på kvarvarande byggnader	-2 089 846	-884 305
Utgående avskrivningar enligt plan	-11 005 900	-8 916 054
=Utgående restvärde enligt plan	54 895 061	16 800 207

Fastighetsbeteckning	Markvärde Detta år	Markvärde Föreg år	Tax.värde Detta år	Tax.värde Föreg år
Kvarnmotet 1	0	0	22 966 000	8 166 000
Tallspinnaren 1	0	0	7 388 000	7 388 000

### 3 Maskiner och inventarier

	20230831	20220831
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 418 265	4 695 129
Räkenskapsårets anskaffningar	223 404	723 136
Anskaffningsvärde för sålda/utrangerade inventarier	-461 408	
Utgående anskaffningsvärde	5 180 261	5 418 265
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 748 944	-2 262 426
Årets avskrivningar	-555 398	-486 518
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 304 342	-2 748 944
Utgående restvärde enligt plan	1 875 919	2 669 321

### 4 Markanläggningar

	20230831	20220831
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde	561 989	561 989
Räkenskapsårets anskaffningar	395 000	0
Utgående anskaffningsvärde	956 989	561 989
<b>Avskrivning enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-343 395	-321 810
Årets avskrivningar	-34 242	-21 585
Utgående avskrivningar enligt plan	-377 637	-343 395
=Utgående restvärde enligt plan	579 352	218 594

### 5 Skulders förfallotid

Text	Efter 5 år	Mellan 1 och 5 år	Inom 1 år
Övriga skulder till kreditinstitut	27 593 500	12 500 000	2 500 000
Övriga långfristiga skulder	6 850 000	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	1 832 575
<b>Summa</b>	<b>34 443 500</b>	<b>12 500 000</b>	<b>4 332 575</b>

	20230831	20220831
Fastighetsinteckning Kvarnmottet 1	34 689 000	27 962 500
Fastighetsinteckning Tallspinnaren 1	8 700 000	7 105 000

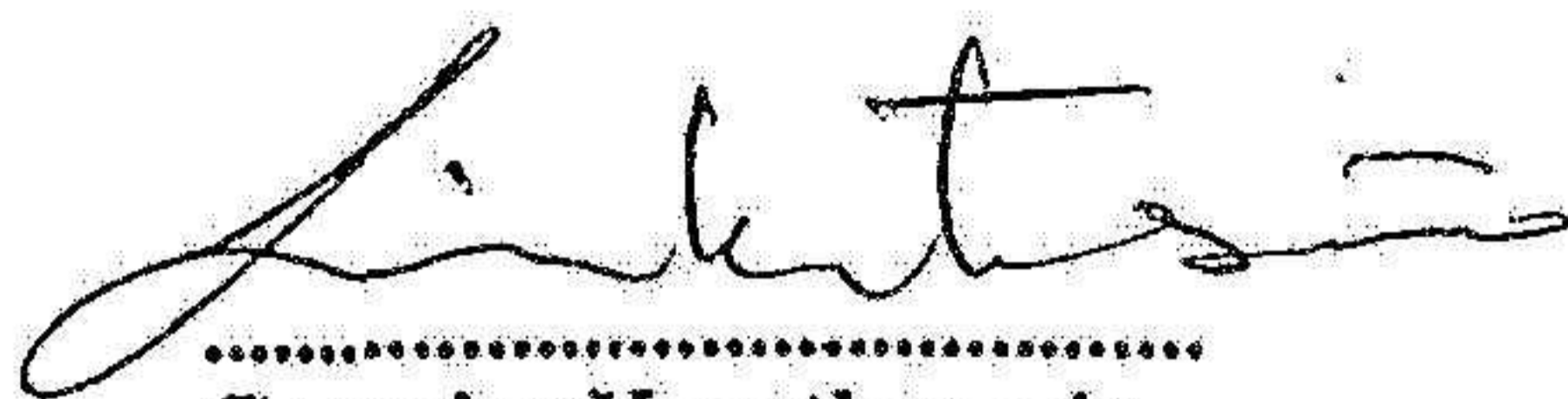
### Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har en rapport upprättats av Börje Hansson, Ekonomibyran Axet HB som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i SRF.

## Underskrifter

I denna årsredovisning intagen förvaltningsberättelse,  
resultat- och balansräkning undertecknas härmed.

Norrköping 20231228



.....  
Georgios Karathanasis

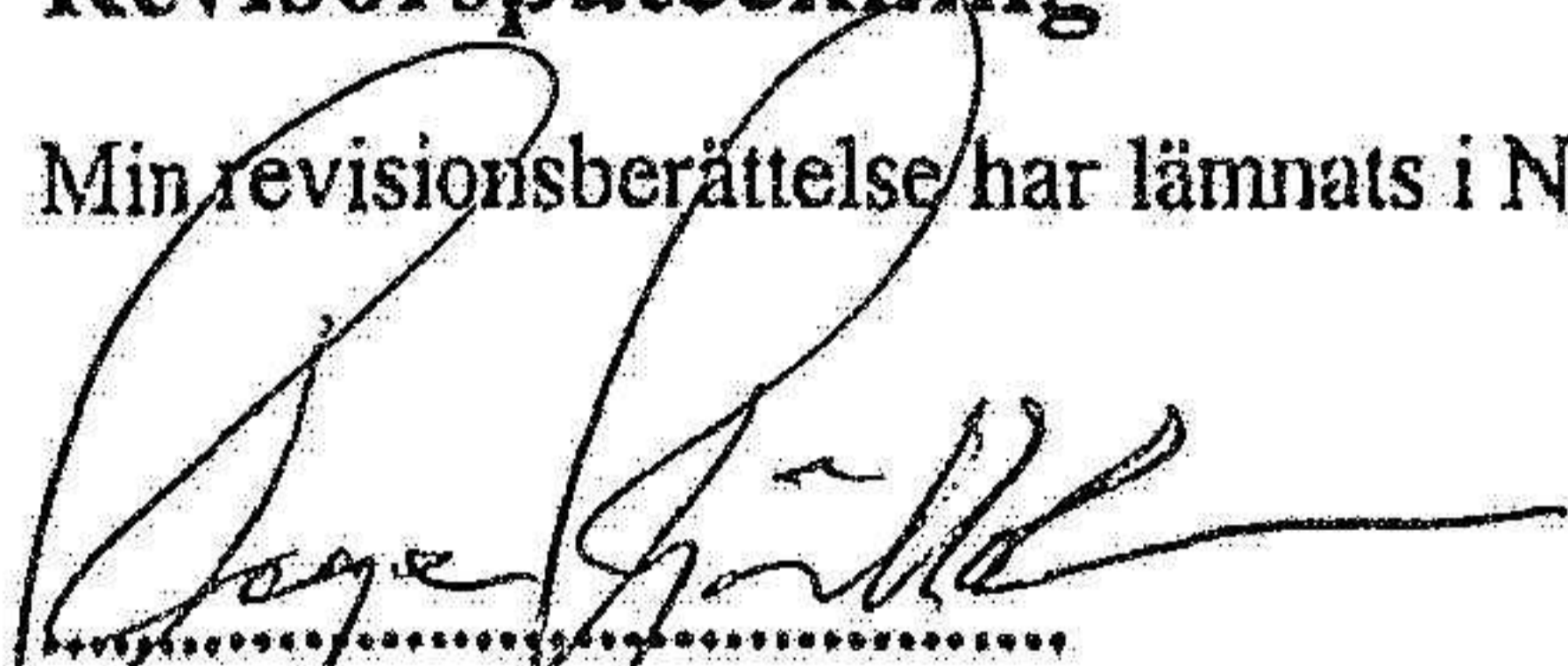
Ordförande



.....  
Peter Andersson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats i Norrköping 20240105



.....  
Roger Björkholm

Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**



**KOPIA**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GK - Invest & Fastighets AB  
Org.nr 556621-0554

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för GK - Invest & Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GK - Invest & Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till GK - Invest & 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 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*

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 revisionsssed 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. 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 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 GK - Invest & Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 GK - Invest & 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:

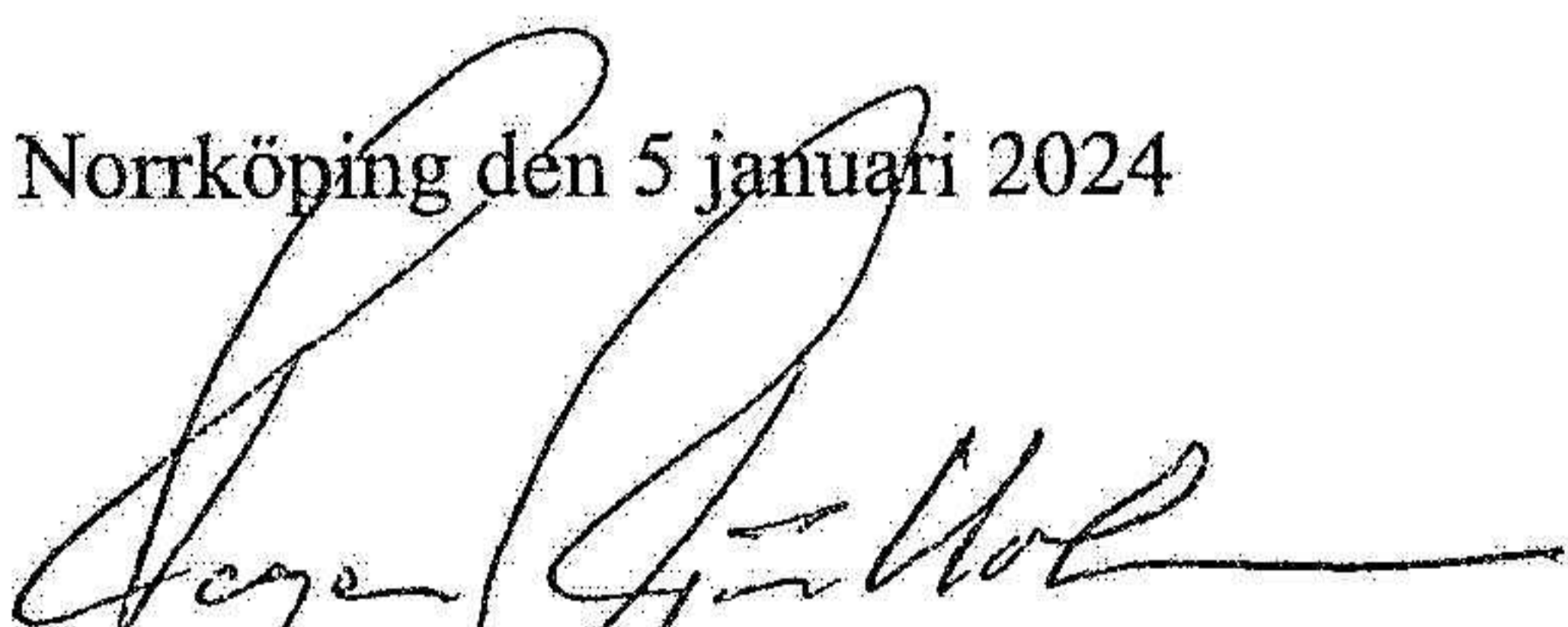
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Norrköping den 5 januari 2024



**Roger Björkholm**  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

