

# Årsredovisning

## *Kimsjö Fastigheter i Gnesta AB*

556377-5583

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-28. 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:  
Mikael Kimsjö , Styrelseledamot  
2025-03-28

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Företaget har sitt säte i Södertälje.

Bolaget förvaltar fastigheter i Gnesta och Södertälje kommun och har som syfte att förädla och utveckla befinlig mark för att maximera det långsiktiga kassaflödet, samt erbjuda attraktiva hyresobjekt under förvaltning.

2024 har varit ett händelserikt år!

Under slutet av 2023 delades fastigheten Hejsta 1:13 i två och den nya fastigheten Hejsta 1:32 bildades.

Båda fastigheterna ligger naturskönt invid Stora Stensjön.

Byggrätt om 90+40m<sup>2</sup>, plus attefallskompletet finns på både tomterna och under 2023-24 har markplanering, VA lösningar och vägar färdigställts.

Förhandsvärdering av de båda fastigheterna vid färdigt uppförda byggander uppgår till mer än 8 Mkr.

Totalt uppgår värdet av bolaget fastighetsinnehav till cirka 9 Mkr per 31/12 2024.

Med Hejsta 1:13 och 1:32 färdigställda beräknas värdet öka till totalt cirka 14 Mkr.

I Gnesta har kommunen i samråd med fastighetsägare inom verksamhetsområdet "Sigtuna" påbörjat arbetet med att ta fram en ny detaljplan som syftar till lyfta infarten till Gnesta, och utveckla besöksverksamheter och handel utmed Östra Storgatan.

Kimsjö Fastigheter äger sedan tidigare kassflödes-fastigheten Sigtuna 9:16. I oktober 2024 köptes intill liggande fastigheten Sigtuna 1:41 vilket innebär att bolaget nu kontrollerar cirka 5000m<sup>2</sup> sammanhängande mark för kommande utveckling precis intill Östra Storgatan, på bästa affärsläge.

På Sigtuna 1:41 finns en bostadsfastighet som genererar ett tillkommande kassaflöde på cirka 150tkr/år.

Belåningsgraden hos kreditinstitut jämfört marknadsvärdet beräknas per 31/12 -2024 uppgå till cirka 41%.

Bolaget strävar efter att över tid understiga en belåningsgrad om 50%.

Under 2025 kommer Hejsta 1:13 att färdigställas vilket givet aktuell förhandsvärdering sänker belåningsgraden i bolaget till 39%.

Kassaflödet budgeteras under året att vara positivt.

Räntetäckningsgraden budgeteras till att överstiga 200%.

Bolaget har fn. som policy att inte dela ut balanserade vinster, utan att återinvestera vinstmedel i verksamheten.

Ägarbolagen har under året tillfört inlånade medel för investeringar med totalt 650 tkr.

En ny hemsida "kimfast.se" lanserades under augusti 2024.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	581	569	549	409
Rörelseresultat	165	121	36	391
Soliditet %	16	26	28	28
Kassalikviditet %	76	149	84	
Rörelsemarginal %	28	21	7	

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
- Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	829 602	4 693
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			4 693	-4 693
- Årets resultat				697
- Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	834 295	697

#### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	834 295
Årets resultat	697
<i>Summa</i>	834 992

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	834 992
<i>Summa</i>	834 992

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	580 548	569 235
Övriga rörelseintäkter	1 500	21 223
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>582 048</b>	<b>590 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-208 590	-297 167
Personalkostnader	0	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 909	-171 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-417 499</b>	<b>-469 276</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>	<b><i>164 549</i></b>	<b><i>121 182</i></b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-163 657	-144 903
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-163 657</b>	<b>-144 903</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>	<b><i>892</i></b>	<b><i>-23 721</i></b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	0	30 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>	<b><i>892</i></b>	<b><i>6 279</i></b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-195	-1 586
<b><i>Årets resultat</i></b>	<b><i>697</i></b>	<b><i>4 693</i></b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 209 751	2 898 790
Inventarier, verktyg och installationer	3	321 000	445 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		259 782	141 695
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 790 533	3 485 485
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 790 533</b>	<b>3 485 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 195
Fordringar hos koncernföretag		1 747	1 747
Övriga fordringar		137	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 500	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 384	16 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 539	189 099
<i>Summa kassa och bank</i>		114 539	189 099
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>117 923</b>	<b>205 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 908 456</b>	<b>3 690 622</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	834 295	829 602
Årets resultat	697	4 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>834 992</i>	<i>834 295</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>954 992</b>	<b>954 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 3 702 374	2 154 500
Övriga skulder	1 094 952	444 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 797 326</b>	<b>2 599 031</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	70 285	95 950
Skatteskulder	6 191	-2 085
Övriga skulder	15 128	17 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 534	26 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>156 138</b>	<b>137 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 908 456</b>	<b>3 690 622</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Företaget har inom ramen för det allmänna rådet valt att skriva av samtliga inventarier utifrån en schablonmässig nyttjandeperiod på 5 år.

	Procent	År
Byggnader och mark	2-4	25-50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 313 208	3 313 208
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 348 870	-
Utgående anskaffningsvärden	5 662 078	3 313 208
Ingående avskrivningar	-414 418	-376 509
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-37 909	-37 909
Utgående avskrivningar	-452 327	-414 418
Redovisat värde	5 209 751	2 898 790

Bolaget har förvärvat fastigheten Gnesta Sigtuna 1:41 under hösten 2024.

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	855 000	670 000
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	47 000	185 000
Rörelseförvärv	0	-
Utgående anskaffningsvärden	902 000	855 000
Ingående avskrivningar	-410 000	-276 000
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-171 000	-134 000
Utgående avskrivningar	-581 000	-410 000
Redovisat värde	321 000	445 000



Under 2024 har bolaget förvärvat en traktor Massey Feruson. Maskinen kommer börjas skrivas av med start 1/1 -2025.

<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 863 594	1 529 031
	Årlig amortering 167 756 kr		

#### *UNDERSKRIFTER*

Södertälje

Undertecknad den dag som framgår av min/våra digitala underskrifter

*Malin Kimsjö*

Malin Kimsjö

Verkställande direktör

2025-03-28

*Mikael Kimsjö*

Mikael Kimsjö

Styrelseledamot

2025-03-28