

# Årsredovisning

för

## ZETHOS Aktiebolag

556496-9169

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-25.

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:**

Christer Lundgren, Styrelseledamot  
2023-06-02

Styrelsen och verkställande direktören för ZETHOS Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 äger och förvaltar fastigheten Sandarna 16:5 i Göteborg. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB, org.nr. 556474-1659 som har sitt säte i Göteborg. Wilundia AB ingår i den koncern där Wilundia Invest AB, org.nr. 556577-7405 är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har till stor del påverkats av det pågående kriget i Ukraina, vilket medfört högre energipriser. Situationen har också påverkat inflationen som i sin tur medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 388	2 156	2 141	2 162	2 096
Resultat efter finansiella poster	1 060	947	1 056	1 115	1 113
Balansomslutning	14 983	15 141	15 300	15 473	15 713
Soliditet (%)	31,3	29,5	27,2	25,3	23,4

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 141 554
årets vinst	231 731
	<b>4 373 285</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 373 285
	<b>4 373 285</b>

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 000	50 000	3 845 868	295 686	<b>4 441 554</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			295 686	-295 686	<b>0</b>
Årets resultat				231 731	<b>231 731</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>250 000</b>	<b>50 000</b>	<b>4 141 554</b>	<b>231 731</b>	<b>4 673 285</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		2 388 231	2 156 324
Övriga rörelseintäkter		7 000	54 232
		<b>2 395 231</b>	<b>2 210 556</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-219 008	-200 133
Övriga fastighetskostnader		-348 683	-366 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 645	-252 645
Reparation och underhåll		-305 957	-287 492
		<b>-1 126 293</b>	<b>-1 106 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 268 938</b>	<b>1 104 119</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 273	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-213 169	-157 050
		<b>-208 896</b>	<b>-157 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 060 042</b>	<b>947 069</b>
Bokslutsdispositioner		-768 193	-574 668
<b>Resultat före skatt</b>		<b>291 849</b>	<b>372 401</b>
Skatt på årets resultat		-60 118	-76 715
<b>Årets resultat</b>		<b>231 731</b>	<b>295 686</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

Inventarier

2

6

7

14 823 378

52 055

**14 875 433**

15 066 928

61 150

**15 128 078**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

87 670

**87 670**

0

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**14 963 103**

**15 128 078**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

14

20 000

**20 014**

353

0

13 000

**13 353**

**Summa omsättningstillgångar**

**20 014**

**13 353**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 983 117**

**15 141 431**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		250 000	250 000
Reservfond		50 000	50 000
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 141 554	3 845 868
Årets resultat		231 731	295 686
		<b>4 373 285</b>	<b>4 141 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 673 285</b>	<b>4 441 554</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		24 841	22 273
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		595 067	534 949
<b>Summa avsättningar</b>		<b>595 067</b>	<b>534 949</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3, 5	0	470 448
Övriga skulder		9 000	9 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9	<b>9 000</b>	<b>479 448</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 358 750	9 458 750
Leverantörsskulder		98 685	24 106
Skulder till koncernföretag		18 796	12 536
Aktuella skatteskulder		917	3
Övriga kortfristiga skulder		51 223	54 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 553	113 384
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 680 924</b>	<b>9 663 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 983 117</b>	<b>15 141 431</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3)

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Kontorsbyggnader

Stommar, grund	110 år
Fasader	50 år
Tak	40 år
Installationer	30 år
Byggnadsinventarie	10 år
Hyresgästanpassning	10 år

#### Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligga, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

#### Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

#### Definition av soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov finns för 2022.

### **Not 3 Transaktioner med närstående**

#### Uppgifter om moderföretaget

Zethos AB är dotterföretag till Wilundia AB orgnr 556474-1659. Moderföretaget i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB org.nr. 556577-7405.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp förvaltningsarvode	263 236	272 180
Inköp övr kostnader	137 458	225 043
	<b>400 694</b>	<b>497 223</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	6 246
Övriga räntekostnader	213 169	150 804
	<b>213 169</b>	<b>157 050</b>

#### Not 5 Lån från koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	470 448	935 698
Erhållna lån	-558 118	-465 250
<b>Utgående balans</b>	<b>-87 670</b>	<b>470 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-87 670</b>	<b>470 448</b>

Därtill har bolaget kortfristiga mellanhavanden.

#### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 455 236	19 374 670
Aktivering	0	80 566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 455 236</b>	<b>19 455 236</b>
Ingående avskrivningar	-4 388 308	-4 144 758
Årets avskrivningar	-243 550	-243 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 631 858</b>	<b>-4 388 308</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 823 378</b>	<b>15 066 928</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 950	90 950
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 950</b>	<b>90 950</b>
Ingående avskrivningar	-29 800	-20 705
Årets avskrivningar	-9 095	-9 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 895</b>	<b>-29 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 055</b>	<b>61 150</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 år	9 358 750	9 458 750
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
Amortering efter 5 år	0	0
	<b>9 358 750</b>	<b>9 458 750</b>

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende sulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 875 000	16 875 000
	<b>16 875 000</b>	<b>16 875 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2023-04-25

*Lars Lundgren*  
Lars Lundgren  
Ordförande

*Anders Lundgren*  
Anders Lundgren

*Gunvor Lundgren*  
Gunvor Lundgren

*Christer Lundgren*  
Christer Lundgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ZETHOS Aktiebolag, org.nr 556496-9169

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ZETHOS Aktiebolag för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ZETHOS Aktiebolags finansiella ställning per 31 december 2022 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.

### 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 ZETHOS Aktiebolag enligt god revisionssed 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](http://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 ZETHOS Aktiebolag för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till ZETHOS Aktiebolag enligt god revisionssed 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor