

Årsredovisning
för
ZFD Fastigheter AB
556518-1491

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-26.

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:

Filip Güven, Styrelseledamot
2025-06-30

Styrelsen för ZFD Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga, förvärva, förvalta och sälja fast egendom och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret, verksamheten forgår enligt plan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 304	6 596	6 801	5 859
Resultat efter finansiella poster	-3 108	-5 252	-2 093	-2 305
Soliditet (%)	0	3	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 574 215	783 823	3 478 038
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			783 823	-783 823	0
Årets resultat				-3 107 743	-3 107 743
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	3 358 038	-3 107 743	370 295

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 200 000 kr (4 200 000 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 358 038
årets förlust	-3 107 743
	250 295
disponeras så att	
i ny räkning överföres	250 295
	250 295

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	6 304 259	6 595 935
Övriga rörelseintäkter	72 085	93 159
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	6 376 344	6 689 094

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-3 487 458	-3 701 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 242 801	-2 107 689
Summa rörelsekostnader	-5 730 259	-5 809 551
Rörelseresultat	646 085	879 543

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	730 000	1 850 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 364	4 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 488 192	-7 985 994
Summa finansiella poster	-3 753 828	-6 131 418
Resultat efter finansiella poster	-3 107 743	-5 251 875

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	6 070 302
Lämnade koncernbidrag	0	-34 604
Summa bokslutsdispositioner	0	6 035 698
Resultat före skatt	-3 107 743	783 823

Årets resultat

-3 107 743 **783 823**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	74 722 781	75 400 539
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 149 044	1 647 778
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 708 400	1 066 308
Summa materiella anläggningstillgångar		77 580 225	78 114 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	3 845 871	4 695 871
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	6 500 000	6 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 345 871	11 195 871
Summa anläggningstillgångar		87 926 096	89 310 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		589 363	636 958
Fordringar hos koncernföretag		3 430 000	12 933 389
Övriga fordringar		406 885	546 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 895	0
Summa kortfristiga fordringar		4 436 143	14 116 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		238 435	270 231
Summa kassa och bank		238 435	270 231
Summa omsättningstillgångar		4 674 578	14 386 939
SUMMA TILLGÅNGAR		92 600 674	103 697 435

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 358 038	2 574 215
Årets resultat		-3 107 743	783 823
Summa fritt eget kapital		250 295	3 358 038
Summa eget kapital		370 295	3 478 038
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		72 227 018	88 184 674
Övriga skulder		0	262 260
Summa långfristiga skulder		72 227 018	88 446 934
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		925 256	1 245 956
Leverantörsskulder		4 039 362	2 633 193
Skulder till koncernföretag		0	625 000
Skatteskulder		2 455	2 217
Övriga skulder		9 548 050	367 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 488 238	6 898 931
Summa kortfristiga skulder		20 003 361	11 772 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 600 674	103 697 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 100 867	81 167 150
Omklassificeringar	1 066 308	1 933 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 167 175	83 100 867
Ingående avskrivningar	-7 700 328	-5 399 669
Omklassificeringar	0	-567 000
Årets avskrivningar	-1 744 066	-1 733 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 444 394	-7 700 328
Utgående redovisat värde	74 722 781	75 400 539

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 517 122
Omklassificeringar	0	-3 517 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-1 056 152
Omklassificeringar	0	1 056 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 493 677	0
Inköp	0	927 555
Omklassificeringar	0	1 566 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 493 677	2 493 677
Ingående avskrivningar	-845 899	0
Omklassificeringar	0	-471 869
Årets avskrivningar	-498 734	-374 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 344 633	-845 899
Utgående redovisat värde	1 149 044	1 647 778

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 066 308	0
Inköp	1 708 400	1 066 308
Omklassificeringar	-1 066 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 708 400	1 066 308
Utgående redovisat värde	1 708 400	1 066 308

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 695 871	4 695 871
Återfört aktieägartillskott	-850 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 845 871	4 695 871
Utgående redovisat värde	3 845 871	4 695 871

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 500 000	0
Inköp	0	6 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 500 000	6 500 000
Utgående redovisat värde	6 500 000	6 500 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	68 525 994	81 954 894
	68 525 994	81 954 894

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	1 300 000	1 300 000
Fastighetsinteckning	82 725 000	82 725 000
Pantbrev i fast egendom till förmån för dotterbolag	0	11 200 000
	84 025 000	95 225 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Östra Ågatans Förvaltnings AB, org.nr. 556743-1290, med säte i Stockholm.

Ingen koncernredovisning upprättas i enlighet med 7 kap. 3§ årsredovisningslagen.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Sigtuna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Filip Güven
Filip Güven
Ordförande
2025-05-26

Danijel Güven
Danijel Güven
2025-05-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

Philip Altinisik
Philip Altinisik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ZFD Fastigheter AB, org.nr 556518-1491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ZFD Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ZFD Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 ZFD Fastigheter 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 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. 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 ZFD Fastigheter AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till ZFD Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Stockholm
2025-05-26

Philip Altinisik
Philip Altinisik
Auktoriserad revisor