

ÅRSREDOVISNING

för

Kizazi Vattnet 3 AB

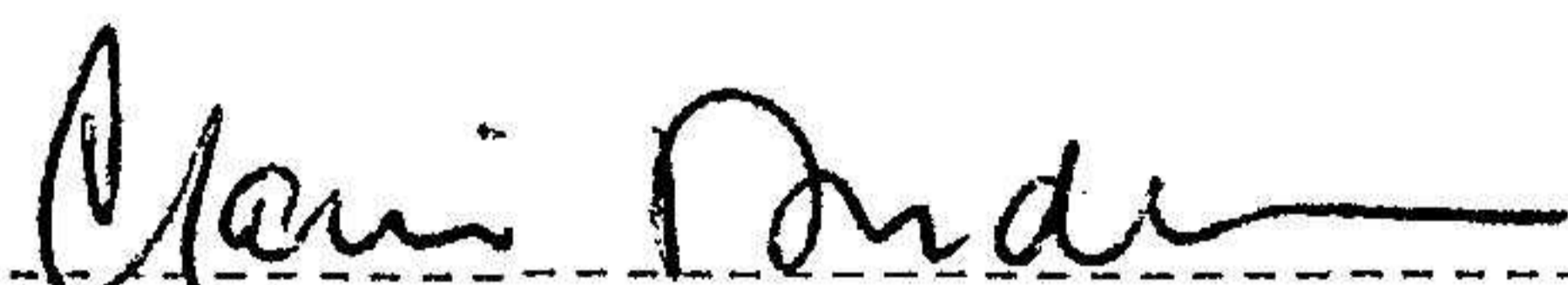
Org.nr. 556965-0749

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- kassaflödesanalys	6
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Kizazi Vattnet 3 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 2025-06-26. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-26



Marie Andersson

ÅRSREDOVISNING

för

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

Sida

2
3
4
6
7
10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.
Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 496 030	1 608 595	2 120 415	2 156 286	2 557 120
Res. efter finansiella poster	-402 159	-384 806	283 862	434 953	831 511
Balansomslutning	52 292 840	27 356 527	25 880 716	25 777 112	26 476 358
Soliditet (%)	6,85	12,28	14,45	13,81	12,14

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 skedde förberedelse och uppstart av nybyggnation av ett flerbostadshus på Vattnet 3. Flerbostadshuset är planerat att uppföras med 21 lägenheter med uteplatser/balkonger, gemensam tvättstuga samt med solceller på taket. Gården med nya parkeringsplatser kommer byggas om och samnyttjas med det kommersiella huset på samma fastighet som även kommer genomgå en större upprustning efter årets delvisa rivning. Överlämning och inflyttning beräknas ske under våren 2026. Under hösten 2025 påbörjas uthyrningen av lägenheterna.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	3 691 405	-380 055	3 311 350
Resultatdisp. enl. beslut av Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-380 055	380 055	0
Årets vinst			221 986	221 986
Belopp vid årets utgång	50 000	3 311 350	221 986	3 533 336

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

3 311 350

årets vinst

221 986

3 533 336

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

3 533 336

3 533 336

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 496 030	1 608 595
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>35 235</u>
		1 496 030	1 643 830
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-917 375	-962 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-613 081</u>	<u>-613 020</u>
		-1 530 456	-1 575 121
Rörelseresultat		-34 426	68 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 669	18 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-411 402</u>	<u>-472 050</u>
		-367 733	-453 515
Resultat efter finansiella poster		-402 159	-384 806
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>620 000</u>	<u>0</u>
		620 000	0
Resultat före skatt		217 841	-384 806
Skatt på årets resultat	2	4 145	4 751
Årets resultat		<u>221 986</u>	<u>-380 055</u>

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

21 995 584

22 578 527

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

24 006 6522 084 907**Summa materiella anläggningstillgångar**

46 002 236

24 663 434

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

460 000460 000**Summa finansiella anläggningstillgångar**

460 000

460 000

Summa anläggningstillgångar

46 462 236

25 123 434

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 938

1 938

Övriga fordringar

31 209

135 840

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 08640 372**Summa kortfristiga fordringar**

89 233

178 150

Kassa och bank

Kassa och bank

5 741 3712 054 943**Summa kassa och bank**

5 741 371

2 054 943

Summa omsättningstillgångar

5 830 604

2 233 093

SUMMA TILLGÅNGAR**52 292 840****27 356 527**

2025081904039

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 311 350	3 691 405
Årets resultat		221 986	-380 055
Summa fritt eget kapital		<u>3 533 336</u>	<u>3 311 350</u>
Summa eget kapital		<u>3 583 336</u>	<u>3 361 350</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	294 983	299 128
Summa avsättningar		<u>294 983</u>	<u>299 128</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 000 000	6 000 000
Skulder till koncernföretag		35 010 848	14 183 429
Övriga skulder		3 013 560	3 074 828
Summa långfristiga skulder		<u>44 024 408</u>	<u>23 258 257</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		46 119	0
Leverantörsskulder		3 998 148	344 464
Aktuell skatteskuld		6 601	1 427
Övriga skulder		271 018	11 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 227	80 586
Summa kortfristiga skulder		<u>4 390 113</u>	<u>437 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 292 840	27 356 527

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-34 426	68 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		613 081	613 020
Erhållen ränta m.m.		43 669	18 535
Erlagd ränta		-411 402	-472 050
Betald inkomstskatt		5 174	168 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		216 096	397 064
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	-1 938
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		88 917	-101 720
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 699 802	240 953
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		247 344	-151 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 252 159	383 230
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	-30 137	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-21 921 745	-1 056 259
Årets amorteringar från koncernföretag		-61 268	-200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 013 150	-1 256 259
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		22 150 000	2 000 000
Amortering långfristiga lån		0	-30 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 150 000	1 969 636
Förändring av likvida medel		4 389 009	1 096 337
Likvida medel vid årets början		2 054 943	958 606
Kvar att fördela		-702 581	0
Likvida medel vid årets slut		5 741 371	2 054 943

2025081904050

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10 - 100

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

Not 2 Skatt på årets resultat	2024	2023
Uppskjuten skatt	4 145	4 751
	<u>4 145</u>	<u>4 751</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	217 841	-384 806
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-44 875	79 270
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-16 992	-52 144
Ej skattepliktiga intäkter	308	851
Skattemässiga justeringar	-4 562	-5 445
Underskottsavdrag som nyttjas i år	66 121	0
I år uppkomna underskottsavdrag	0	-22 532
Förändring Uppskjuten skatt	4 145	4 751
Summa	<u>4 145</u>	<u>4 751</u>

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 570 642	27 570 642
Inköp	30 138	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 600 780</u>	<u>27 570 642</u>
Ingående avskrivningar	-4 992 116	-4 379 096
Årets avskrivningar	-613 081	-613 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 605 196</u>	<u>-4 992 116</u>
Utgående redovisat värde	21 995 584	22 578 526
Redovisat värde byggnader	12 059 795	12 639 369
Redovisat värde markanläggningar	51 863	55 233
Redovisat värde mark	<u>9 883 926</u>	<u>9 883 926</u>
	21 995 584	22 578 528
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	15 216 000	13 657 000
varav byggnader:	8 526 000	7 682 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 084 907	1 028 648
Inköp	21 921 745	1 056 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 006 652</u>	<u>2 084 907</u>
Utgående redovisat värde	24 006 652	2 084 907

NOTER

Not 5 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 431 958	0	294 983
		0	294 983

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 452 080	0	299 128
		0	299 128

Not 6 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Amortering inom 1 år	6 000 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	0	6 000 000
Amortering efter 5 år	38 726 989	17 258 257
	<u>44 726 989</u>	<u>23 258 257</u>

Not 7 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	38 755 000	16 668 000
Summa ställda säkerheter	<u>38 755 000</u>	<u>16 668 000</u>

Not 8 Eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Garantiåtagande	5 920 500	0
	<u>5 920 500</u>	<u>0</u>

Not 9 Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Kizazi AB i Malmö, org.nr. 556919-2684.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER


Malmö

2025-06-26

282508190406




Pär-Håkan Andersson
Ördörande



Johanna Besley

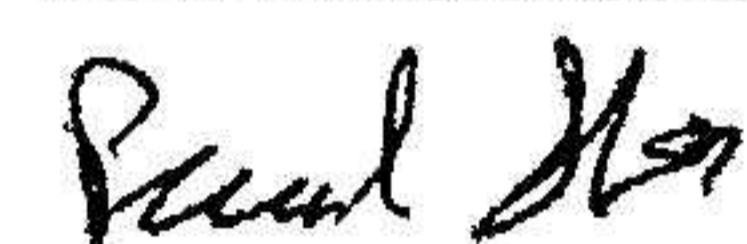


Marie Andersson



Jessica Sund

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/6. 2026



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kizazi Vattnet 3 AB
organisationsnummer 556965-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kizazi Vattnet 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kizazi Vattnet 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kizazi Vattnet 3 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 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. 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 Kizazi Vattnet 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Kizazi Vattnet 3 AB enligt god revisionssed 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.

Malmö 26/6 2025



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

Kopia över revisionsstämmen
med originalen.

Malmö 26/6 2025

Jenic Suel
Jessica Sund

styrelseledamot