

**Årsredovisning**  
för  
**ZN Fastigheter AB**  
556836-4144  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i ZN Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vänernborg den 14 juni 2023

  
Ingemar Ljung

**Årsredovisning**  
för  
**ZN Fastigheter AB**

556836-4144

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för ZN Fastigheter AB 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

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vevstaken 6 i Trollhättan. Verksamheten består även av att äga och förvalta andelar i koncernföretag.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till S.I.L Invest AB (556703-5463).

Företaget har sitt säte i Vänersborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 453	3 437	3 350	4 708
Resultat efter finansiella poster	507	132	484	1 026
Soliditet (%)	8,1	4,1	4,4	3,7

Bolagets omsättning har ökat tack vare ökat antal hyresgäster.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	1 601 684	7 268	2 108 952
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7 268	-7 268	0
Årets resultat			376 478	376 478
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>1 608 952</b>	<b>376 478</b>	<b>2 485 430</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 608 953
årets vinst	376 478
	<b>1 985 431</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 985 431
	<b>1 985 431</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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		4 453 118	3 436 996
Övriga rörelseintäkter		87 500	30 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 540 618</b>	<b>3 466 996</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-2 306 100	-1 849 851
Personalkostnader	2	-579 586	-631 839
Avskrivningar		-552 646	-499 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 438 332</b>	<b>-2 981 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 102 286</b>	<b>485 718</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		50	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		278	0
Räntekostnader		-596 686	-353 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-596 358</b>	<b>-353 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>505 928</b>	<b>132 417</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		0	-110 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-110 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>505 928</b>	<b>22 417</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat		-129 450	-15 149
<b>Årets resultat</b>		<b>376 478</b>	<b>7 268</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

24 628 954

22 688 951

Inventarier, verktyg och installationer

4

53 966

35 918

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**24 682 920**

**22 724 869**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

1 461 000

19 845 000

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

6

0

24 950

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

7 396 387

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 461 000**

**27 266 337**

**Summa anläggningstillgångar**

**26 143 920**

**49 991 206**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 347 775

1 319 375

Övriga fordringar

109 482

461 045

Fordringar hos koncernföretag

3 154 868

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

54 803

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 612 125**

**1 835 223**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 612 125**

**1 835 223**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 756 045**

**51 826 429**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

**Summa bundet eget kapital**

**500 000**

**500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 608 953

1 601 684

Årets resultat

376 478

7 268

**Summa fritt eget kapital**

**1 985 431**

**1 608 952**

**Summa eget kapital**

**2 485 431**

**2 108 952**

#### Långfristiga skulder

7

Checkräkningskredit

468 488

671 062

Övriga skulder till kreditinstitut

21 658 316

22 375 216

Skulder till koncernföretag

3 310 000

15 869 140

Övriga skulder

0

7 840 286

**Summa långfristiga skulder**

**25 436 804**

**46 755 704**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

236 846

688 445

Övriga skulder

302 637

180 664

Övriga skulder till kreditinstitut

716 900

716 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 577 427

1 375 764

**Summa kortfristiga skulder**

**2 833 810**

**2 961 773**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 756 045**

**51 826 429**

## 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:

Byggnader	50 år
Inventarier	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 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 304 046	21 822 281
Inköp	2 468 697	4 448 764
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 772 743</b>	<b>26 271 045</b>
Ingående avskrivningar	-3 615 094	-3 135 773
Årets avskrivningar	-528 695	-479 321
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 143 789</b>	<b>-3 615 094</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 628 954</b>	<b>22 655 951</b>

9

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 398	173 398
Inköp	42 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 398</b>	<b>173 398</b>
Ingående avskrivningar	-137 481	-117 214
Årets avskrivningar	-23 951	-20 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161 432</b>	<b>-137 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 966</b>	<b>35 917</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 845 000	19 845 000
Inköp	1 211 000	
Försäljningar	-19 845 000	
Aktieägartillskott	250 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 461 000</b>	<b>19 845 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 461 000</b>	<b>19 845 000</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 950	24 950
Försäljningar	-24 950	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>24 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>24 950</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	18 790 716	19 507 616
	<b>18 790 716</b>	<b>19 507 616</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Vänersborg den 13 juni 2023



Ingemar Ljung

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2023



Patrik Carlén  
Auktoriserad revisor

2023062111767



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ZN Fastigheter AB  
Org.nr 556836-4144

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ZN Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ZN Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ZN 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.

92



### **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 ZN Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ZN Fastigheter AB enligt god revisorsred 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:

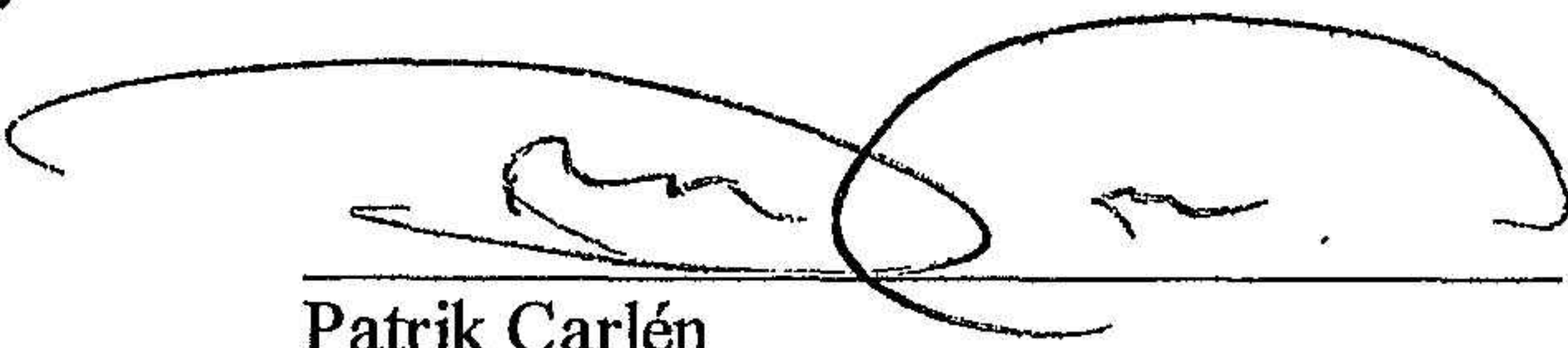
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Uddevalla den 14 juni 2023

  
 Patrik Carlén  
 Auktoriserad revisor