

# Årsredovisning

för

## Östra Ågatan PropCo AB

559336-1362

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

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:

Filip Güven, Styrelseledamot  
2024-06-28

Styrelsen för Östra Ågatan PropCo AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har man förvärvat en fordran som man erhåller ränteintäkter från.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (16 mån)
Nettoomsättning	2 908	390
Resultat efter finansiella poster	8 738	-596
Soliditet (%)	7	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Detta är bolagets första räkenskapsår då verksamhet har bedrivits hela året, därav omsättningsökningen.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	850 000	-815 938	<b>59 062</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning		-815 938	815 938	<b>0</b>
Årets resultat			2 669 050	<b>2 669 050</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>34 062</b>	<b>2 669 050</b>	<b>2 728 112</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 062
årets vinst	2 669 050
	<b>2 703 112</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (74 kronor per aktie)	1 850 000
återbetalning av villkorat aktieägartillskott	850 000
i ny räkning överföres	3 112
	<b>2 703 112</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2021-09-21  
-2022-12-31  
(16 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 907 922	390 124
Övriga rörelseintäkter	6 344 734	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>9 252 656</b>	<b>390 124</b>

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter	-1 576 004	0
Övriga externa kostnader	-680 602	-737 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-110 862	-129 339
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 367 468</b>	<b>-866 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 885 188</b>	<b>-476 466</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 442 591	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 589 479	-338 420
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>1 853 112</b>	<b>-338 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 738 300</b>	<b>-814 886</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-6 070 302	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-6 070 302</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 667 998</b>	<b>-814 886</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	1 052	-1 052
<b>Årets resultat</b>	<b>2 669 050</b>	<b>-815 938</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 038 928	5 149 790
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 700 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 738 928</b>	<b>5 149 790</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	4	18 511 014	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 511 014</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 249 942</b>	<b>5 149 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 493 623	0
Fordringar hos koncernföretag		9 398 694	342 118
Övriga fordringar		2 313	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		730 860	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 625 490</b>	<b>342 118</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		159 513	6 665
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>159 513</b>	<b>6 665</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 785 003</b>	<b>348 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 034 945</b>	<b>5 498 573</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 062	850 000
Årets resultat		2 669 050	-815 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 703 112</b>	<b>34 062</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 728 112</b>	<b>59 062</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder		13 750 000	4 993 129
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 750 000</b>	<b>4 993 129</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 707 249	0
Leverantörsskulder		130 413	153 494
Skulder till koncernföretag		1 700 000	266 793
Skatteskulder		68 130	1 052
Övriga skulder		402 694	25 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 347	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 556 833</b>	<b>446 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 034 945</b>	<b>5 498 573</b>

## 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 32 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 279 129	0
Inköp	0	5 279 129
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 279 129</b>	<b>5 279 129</b>
Ingående avskrivningar	-129 339	0
Årets avskrivningar	-110 862	-129 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-240 201</b>	<b>-129 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 038 928</b>	<b>5 149 790</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	1 700 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 700 000</b>	<b>0</b>

**Not 4 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	18 511 014	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 511 014</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 511 014</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 750 000	3 651 249
	<b>13 750 000</b>	<b>3 651 249</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	18 511 014	0
	<b>32 511 014</b>	<b>14 000 000</b>

**Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till ZFD Fastigheter AB, org.nr. 556518-1491, med säte i Stockholm, som i sin tur 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 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-06-28

*Filip Güven*  
Filip Güven  
Ordförande

*Danijel Güven*  
Danijel Güven

*Zeki Güven*  
Zeki Güven

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Philip Altinisik*  
Philip Altinisik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Östra Ågatan PropCo AB

Org.nr 559336-1362

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Ågatan PropCo AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Ågatan PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Östra Ågatan PropCo 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-09-21 - 2022-12-31, har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 juni 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### *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 lämpligt, 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 revisions sed 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 Östra Ågatan PropCo AB för räkenskapsåret 2023 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### ***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 Östra Ågatan PropCo 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-28

*Philip Altinisik*  
Philip Altinisik  
Auktoriserad revisor

Östra Ågatan PropCo AB, Org.nr 559336-1362