

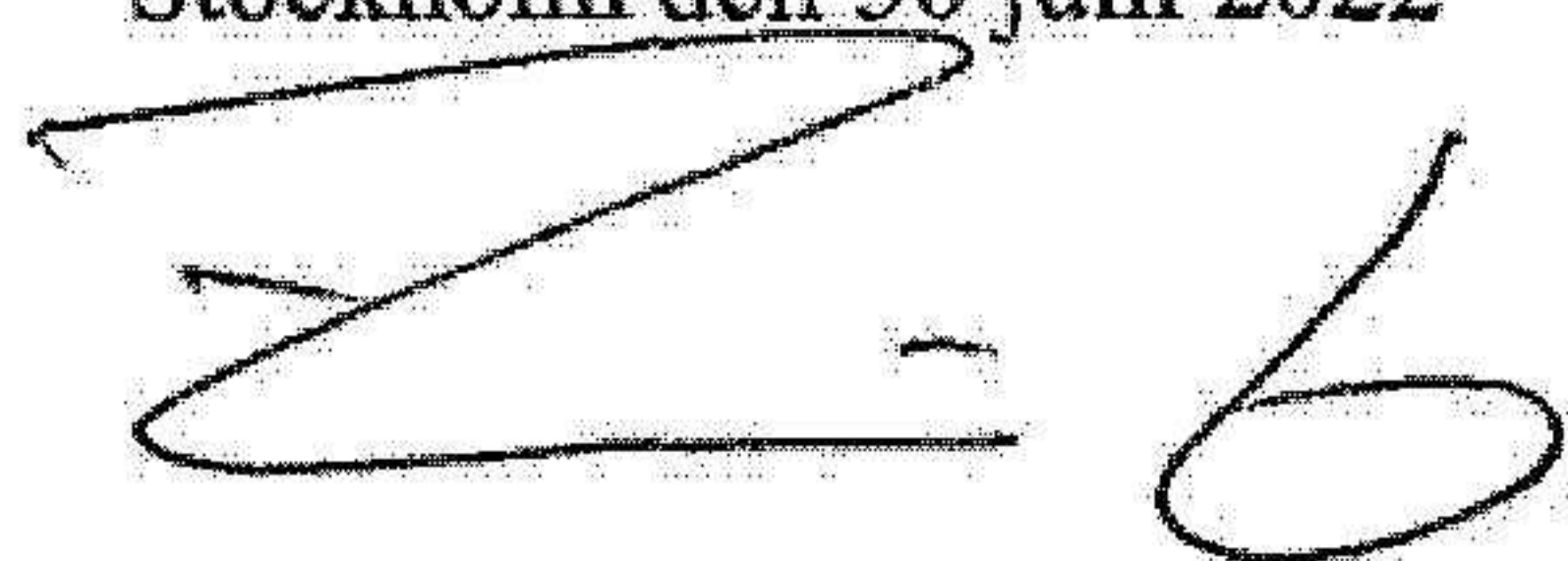
Årsredovisning
för
ZFD Fastighets AB
556518-1491
Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ZFD Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2022



Zeki Güven

Årsredovisning
för
ZFD Fastighets AB
556518-1491
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för ZFD Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 skall äga, förvärva, förvalta och försälja fast egendom och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin som påverkatsamhället under 2021 har inte påverkat bolagets rörelse som främst avser uthyrning av bostäder. Under året har bolaget investerat i utbyggnad av lokaler med äventyrsgolf samt restaurangverksamhet. Verksamheterna drivs i dotterbolag som hyr lokalerna. Under året har även ett dotterbolag förvärvats som äger en fastighet i Uppsala.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 5 859 | 4 497 | 3 696 | 2 760 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 305 | -840 | -37 | -168 |
| Soliditet (%) | 1 | 4 | 6 | 59 |

Förändring av eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 3 612 022 | -839 791 | 2 892 231 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | -839 791 | 839 791 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 304 753 | -2 304 753 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 2 772 231 | -2 304 753 | 587 478 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|----------------|
| balanserad vinst | 2 772 231 |
| årets förlust | -2 304 753 |
| | 467 478 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 467 478 |
| | 467 478 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 5 858 979 | 4 496 723 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 198 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 5 862 177 | 4 496 723 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -3 622 400 | -1 579 849 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 611 619 | -1 149 122 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 234 019 | -2 728 971 |
| Rörelseresultat | | 628 158 | 1 767 752 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 369 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 932 911 | -2 607 912 |
| Summa finansiella poster | | -2 932 911 | -2 607 543 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 304 753 | -839 791 |
| Resultat före skatt | | -2 304 753 | -839 791 |
| Årets resultat | | -2 304 753 | -839 791 |

2022071347481

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 71 552 343 | 72 818 350 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 | 3 171 510 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 74 723 853 | 72 818 350 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Andelar i koncernföretag | 6 | 4 220 871 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 220 871 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 78 944 724 | 72 818 350 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|----------------|
| Kundfordringar | | 696 978 | 97 381 |
| Övriga fordringar | | 297 503 | 165 145 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 148 | 97 720 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 008 629 | 360 246 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|----------------|
| Kassa och bank | | 578 485 | 321 264 |
| Summa kassa och bank | | 578 485 | 321 264 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 587 114 | 681 510 |

SUMMA TILLGÅNGAR

80 531 838 73 499 860

2022071347482

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 772 231

3 612 022

Årets resultat

-2 304 753

-839 791

Summa fritt eget kapital

467 478

2 772 231

Summa eget kapital

587 478

2 892 231

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

60 795 922

51 659 583

Övriga skulder

3 262 260

3 218 500

Summa långfristiga skulder

64 058 182

54 878 083

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

450 000

977 500

Leverantörsskulder

2 404 250

48 135

Övriga skulder

11 245 130

12 830 860

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 786 798

1 873 051

Summa kortfristiga skulder

15 886 178

15 729 546

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

80 531 838

73 499 860

2022071347484

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 |
| 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 3 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 63 975 000 | 55 525 000 |
| | 63 975 000 | 55 525 000 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 75 667 150 | 66 283 150 |
| Inköp | | 9 384 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 75 667 150 | 75 667 150 |
| Ingående avskrivningar | -2 848 800 | -1 699 678 |
| Årets avskrivningar | -1 266 007 | -1 149 122 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 114 807 | -2 848 800 |
| Utgående redovisat värde | 71 552 343 | 72 818 350 |

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Inköp | 3 517 122 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 517 122 | 0 |
| Årets avskrivningar | -345 612 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -345 612 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 3 171 510 | 0 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Inköp | 4 220 871 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 220 871 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 4 220 871 | 0 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 64 058 182 | 54 878 083 |
| | 64 058 182 | 54 878 083 |

ZFD Fastighets AB
Org.nr 556518-1491

7(7)

Zeki Güven

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Olof Nordgaard
Auktoriserad revisor

2022071347486

2022071347487



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.06.2022 17:55

SENT BY OWNER:
Clara Hedlund · 30.06.2022 16:20

DOCUMENT ID:
ry-sGZNI5q

ENVELOPE ID:
HyljGZ4iqq-ry-sGZNI5q

DOCUMENT NAME:
Arsredovisning ZFD Fastigheter AB 2021.pdf.pdf
8 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Zeki Güven zekiguven123@hotmail.com | Signed Authenticated | 30.06.2022 17:50 30.06.2022 17:48 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 10/02/1950) IP: 217.210.227.114 |
| 2. Olof Johannes Nordgaard olof.nordgaard@se.gt.com | Signed Authenticated | 30.06.2022 17:55 30.06.2022 17:55 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 14/02/1983) IP: 88.131.44.131 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



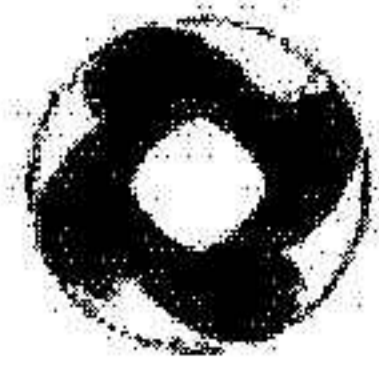
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ZFD Fastigheter AB
Org.nr. 556518-1491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ZFD Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår 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 2021 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 ZFD Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 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 upplyset, 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

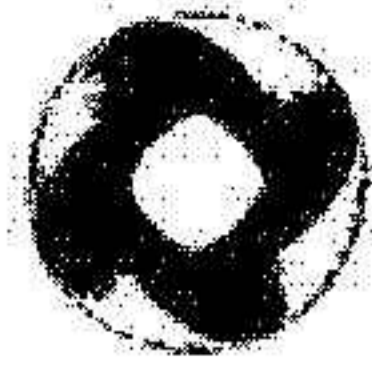
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ZFD Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 ZFD Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 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

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Olof Nordgaard

Auktoriserad revisor

2022071347490



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.06.2022 17:55

SENT BY OWNER:
Clara Hedlund • 30.06.2022 16:28

DOCUMENT ID:
By0ZQNoqc

ENVELOPE ID:
ryeTZQ4sq9-By0ZQNoqc

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse ZFD AB 2021.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Olof Johannes Nordgaard olof.nordgaard@se.gt.com | Signed Authenticated | 30.06.2022 17:55 30.06.2022 17:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 14/02/1983) IP: 88.131.44.131 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed