

Årsredovisning

för

ZFD Fastigheter AB

556518-1491

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.

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:

Zeki Güven, Styrelseledamot
2023-06-29

Styrelsen för ZFD 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

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

Verksamheten har under året fortsatt hyrt ut lägenheter. I övrigt inga andra väsentliga händelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 801	5 859	4 497	3 696
Resultat efter finansiella poster	-2 093	-2 305	-840	-37
Soliditet (%)	0	1	4	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 772 231	-2 304 753	587 478
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 304 753	2 304 753	0
Erhållna aktieägartillskott			1 700 000		1 700 000
Årets resultat				-2 093 263	-2 093 263
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 167 478	-2 093 263	194 215

Villkorat, ännu ej utbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 700 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 167 478
årets förlust	-2 093 263
	74 215
disponeras så att i ny räkning överföres	74 215
	74 215

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	6 800 590	5 858 979
Övriga rörelseintäkter	969 302	3 198
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	7 769 892	5 862 177
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-4 187 665	-3 622 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 995 402	-1 611 619
Summa rörelsekostnader	-6 183 067	-5 234 019
Rörelseresultat	1 586 825	628 158
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 109	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 681 197	-2 932 911
Summa finansiella poster	-3 680 088	-2 932 911
Resultat efter finansiella poster	-2 093 263	-2 304 753
Resultat före skatt	-2 093 263	-2 304 753
Årets resultat	-2 093 263	-2 304 753

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	75 767 481	71 552 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2 460 970	3 171 510
Summa materiella anläggningstillgångar		78 228 451	74 723 853

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	4 695 871	4 220 871
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 695 871	4 220 871
Summa anläggningstillgångar		82 924 322	78 944 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		456 350	696 978
Fordringar hos koncernföretag		2 014 182	0
Övriga fordringar		434 927	297 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 103	14 148
Summa kortfristiga fordringar		2 999 562	1 008 629

Kassa och bank

Kassa och bank		603 489	578 485
Summa kassa och bank		603 489	578 485
Summa omsättningstillgångar		3 603 051	1 587 114

SUMMA TILLGÅNGAR

86 527 373

80 531 838

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

2 167 478

2 772 231

Årets resultat

-2 093 263

-2 304 753

Summa fritt eget kapital

74 215

467 478

Summa eget kapital

194 215

587 478

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

65 542 343

60 795 922

Övriga skulder

0

3 262 260

Summa långfristiga skulder

65 542 343

64 058 182

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

751 756

450 000

Leverantörsskulder

2 359 584

2 404 250

Övriga skulder

15 230 302

11 245 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 449 173

1 786 798

Summa kortfristiga skulder

20 790 815

15 886 178

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 527 373

80 531 838

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 Eventualförpliktelser

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	69 225 000	63 975 000
	69 225 000	63 975 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 667 150	75 667 150
Inköp	5 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 167 150	75 667 150
Ingående avskrivningar	-4 114 807	-2 848 800
Årets avskrivningar	-1 284 862	-1 266 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 399 669	-4 114 807
Utgående redovisat värde	75 767 481	71 552 343

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 517 122	0
Inköp	0	3 517 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 517 122	3 517 122
Ingående avskrivningar	-345 612	
Årets avskrivningar	-710 540	-345 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 152	-345 612
Utgående redovisat värde	2 460 970	3 171 510

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 220 871	0
Inköp	0	4 220 871
Försäljningar	-375 000	0
Lämnade aktieägartillskott	850 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 695 871	4 220 871
Utgående redovisat värde	4 695 871	4 220 871

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	65 542 343	64 058 182
	65 542 343	64 058 182

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Östra Ågatan Förvaltning AB med organisationsnummer 556743-1290 med säte i Stockholm.

Stockholm 2023-06-28

Zeki Güven
Zeki Güven

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Grant Thornton Sweden AB

Olof Nordgaard
Olof Nordgaard
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ZFD Fastigheter AB, org.nr 5565181491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ZFD Fastigheter AB för år 2022.

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 2022 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 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

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. 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 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 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 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, vidtagna 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 den 28 juni 2023

Grant Thornton Sweden AB

Olof Nordgaard
Olof Nordgaard

Auktoriserad revisor