

Styrelsen för
ECOM Fastighetsaktiebolag
organisationsnummer: 556520 - 3683

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 oktober 2022 - 30 september 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ecom Fastighetsaktiebolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 mars 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 25 april 2024.


Jonas Kjerfve
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten, väsentliga händelser och den framtida utvecklingen

Bolaget äger sedan 1998 fastigheten Krabaten 3 på Strandvägen i Stockholm. Bolaget förvaltar fastigheten samt hyr ut kontor och bostadslägenheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Fleraårsöversikt

		2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	tkr	6 670	6 422	6 357	6 358	6 358
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8 978	-5 607	-1 343	-2 396	-2 261
Balansomslutning	tkr	167 892	187 709	147 483	143 329	145 671
Soliditet	%	45,4%	41,2%	26,9%	24,7%	25,9%

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	77 138 818
Årets resultat			-983 507
Vid årets slut	100 000	20 000	76 155 311

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	77 138 818
Årets resultat	-983 507
	<u>76 155 311</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	76 155 311
-------------------------	------------

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-10-01</i> <i>-2023-09-30</i>	<i>2021-10-01</i> <i>-2022-09-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 670 135	6 422 489
Summa rörelseintäkter		<u>6 670 135</u>	<u>6 422 489</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-6 278 536	-2 365 695
Fastighetsskatt		-584 301	-583 671
Övriga externa kostnader		-180 374	-2 789 484
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	<u>-5 116 415</u>	<u>-5 116 415</u>
Rörelseresultat		<u>-5 489 491</u>	<u>-4 432 776</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	598 511	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-4 087 330</u>	<u>-1 174 704</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-8 978 310</u>	<u>-5 607 480</u>
Resultat från extraordinära intäkter			
Återföring av tidigare års nedskrivning	3	<u>-</u>	<u>36 115 879</u>
Resultat efter extraordinära kostnader		<u>-8 978 310</u>	<u>30 508 399</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		<u>8 000 000</u>	<u>7 014 000</u>
Resultat före skatt		<u>-978 310</u>	<u>37 522 399</u>
Skatt på årets resultat		<u>-5 197</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-983 507</u>	<u>37 522 399</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-09-30	2022-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	139 878 320	144 994 735
Inventarier, verktyg och installationer	4	–	–
Summa anläggningstillgångar		139 878 320	144 994 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	21 848 554	38 084 573
Kundfordringar		350 718	304 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 499	79 966
Summa kortfristiga fordringar		22 259 771	38 468 689
Kassa och bank		5 754 113	4 245 672
Summa omsättningstillgångar		28 013 884	42 714 361
SUMMA TILLGÅNGAR		167 892 204	187 709 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		77 138 818	39 616 419
Årets resultat		-983 507	37 522 399
Summa fritt eget kapital		76 155 311	77 138 818
Summa eget kapital		76 275 311	77 258 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	89 000 000	89 000 000
Skulder till koncernföretag		1 148 520	17 630 020
Summa långfristiga skulder		90 148 520	106 630 020
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		177 460	154 876
Skatteskulder		282 477	202 794
Övriga skulder		269 704	2 874 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	738 732	588 136
Summa kortfristiga skulder		1 468 373	3 820 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 892 204	187 709 096

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har misnkat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens nettoförsäljningsvärde. Om nettoförsäljningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Kontorsinventarier skrivs av på 5 år, datorutrustning på 3 år, markanläggningar på 20 år och byggnader på 50 år.

Ägarförhållanden

ECOM Fastighetsaktiebolag är ett helägt dotterbolag till ett svenskt bolag, EF Cultural Tours AB, org nr 556096-6649, med säte i Stockholm, Sverige. ECOM Fastighetsaktiebolag ingår i en koncern där Universal Care Sàrl, org nr B 83.591, med säte i Luxemborg, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Universal Care Sàrls koncernredovisning finns att tillgå på företagets kontor med adressen 13 avenue de la Porte Neuve, L-2227 Luxembourg.

Koncernuppgifter

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0%) av inköpen och 68.9% (70.4%) av hyresintäkterna andra företag inom den största koncernen som bolaget tillhör.

Not 1 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-30	2022-09-30
Byggnader	5 116 415	5 116 415
Inventarier	—	—
	<u>5 116 415</u>	<u>5 116 415</u>

Ecom Fastighetsaktiebolag

Org nr 556520-3683

2024042900222

Not 2 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader, övriga	3 965 642	1 026 616
Räntekostnader, koncernbolag	121 688	148 088
	<u>4 087 330</u>	<u>1 174 704</u>
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter, övriga	54 567	-
Ränteintäkter, koncernbolag	543 944	-
	<u>598 511</u>	<u>-</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	247 763 610	247 763 610
Nyanskaffningar	-	-
	<u>247 763 610</u>	<u>247 763 610</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-102 768 875	-75 335 487
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-5 116 415	-5 116 416
Återföring av tidigare års nedskrivning	-	-22 316 973
	<u>-107 885 290</u>	<u>-102 768 876</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-58 432 852
Återföring av tidigare års nedskrivning	-	58 432 852
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	139 878 320	144 994 734

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	1 091 356	1 091 356
	<u>1 091 356</u>	<u>1 091 356</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 091 356	-1 091 356
Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<u>-1 091 356</u>	<u>-1 091 356</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 5 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-09-30	2022-09-30
ERIKA Försäkringsaktiebolag	8 000 000	7 014 000
EF Cultural Tours AB	13 848 554	31 070 573
	<u>21 848 554</u>	<u>38 084 573</u>

Ecom Fastighetsaktiebolag

Org nr 556520-3683

2024042900223

Not 6 Upplupna räntor och förutbetalda kostnader

	2023-09-30	2022-09-30
Övriga poster	60 499	79 966
	<u>60 499</u>	<u>79 966</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-09-30	2022-09-30
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	89 000 000	89 000 000
	<u>89 000 000</u>	<u>89 000 000</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-09-30	2022-09-30
Förutbetalda hyresintäkter	526 077	465 494
Övriga poster	212 655	122 642
	<u>738 732</u>	<u>588 136</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-09-30	2022-09-30
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not 10 Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret i år eller föregående år

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser med direkta konsekvenser för verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

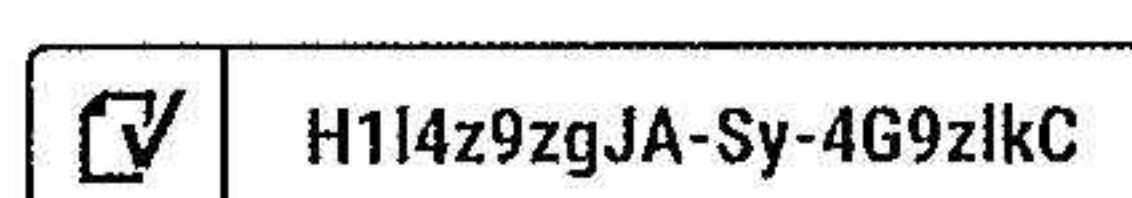
Åsa Lundström
Ordförande

Jonas Kjerfve
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Sweden AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor





2024042900224

Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2024 14:59
SENT BY OWNER:
Mimmi Nordström • 26.03.2024 10:49
DOCUMENT ID:
Sy-4G9zlkC
ENVELOPE ID:
H1l4z9zgJA-Sy-4G9zlkC

DOCUMENT NAME:
Annual Report Ecom Fastighets AB (SE185) - 2022-2023.pdf
7 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS KJERFVE jonas.kjerfve@ef.com	Signed	26.03.2024 14:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/09/18)
	Authenticated	26.03.2024 14:12	Low	IP: 212.247.16.51
2. Åsa Kristina Lundström asa.lundstrom@ef.com	Signed	26.03.2024 14:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/03/09)
	Authenticated	26.03.2024 14:48	Low	IP: 212.247.16.51
3. Sten Johan Pharmanson Johan.Pharmanson@bdo.se	Signed	26.03.2024 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
	Authenticated	26.03.2024 14:59	Low	IP: 217.119.170.26

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ecom Fastighetsaktiebolag
Org.nr. 556520-3683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ecom Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022-10-01 -- 2023-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ecom Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 2023-09-30 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 Ecom Fastighetsaktiebolag 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.

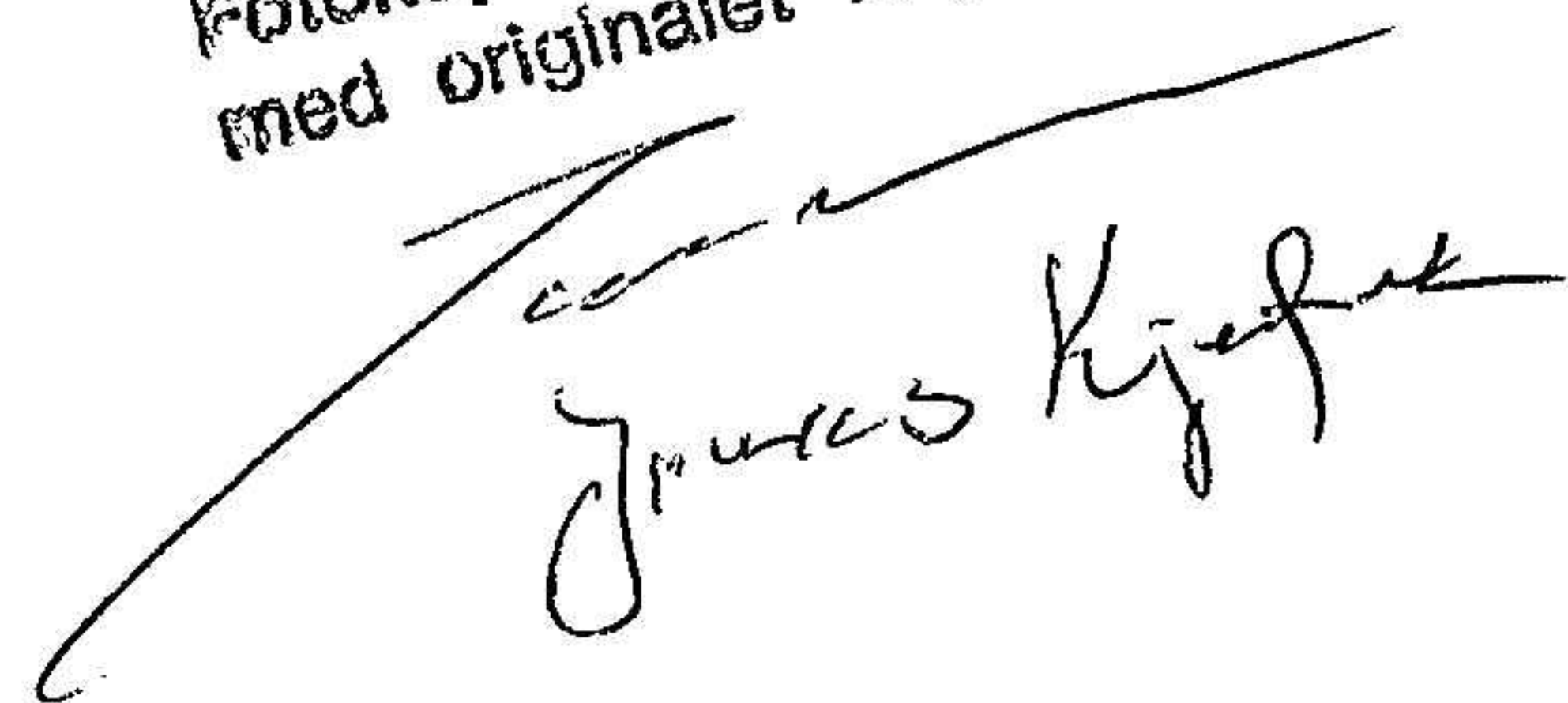
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 Ecom Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022-10-01 -- 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Ecom Fastighetsaktiebolag 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.

Revisorers 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, 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

BDO Sweden AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

Jonas Hjertqvist



2024042900227

Document history

COMPLETED BY ALL
26.03.2024 14:55
SENT BY OWNER
Mimmi Nordström • 26.03.2024 14:36
DOCUMENT ID:
HkUDkUgyR
ENVELOPE ID:
BJNvJllyA-HkUDkUgyR

DOCUMENT NAME:
Ecom RB 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Johan Pharmanson Johan.Pharmanson@bdo.se	Signed Authenticated	26.03.2024 14:55 26.03.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13) IP: 217.119.170.26

* 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

Fotokopiåns överensstämmeåse
med originalet Intygåse:
Jonas Kjentåse

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