

Årsredovisning

för

ZFD Fastigheter AB

556518-1491

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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:

Zeki Güven, Styrelseledamot

2024-06-28

Styrelsen för ZFD Fastigheter 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, förvärva, förvalta och sälja fast egendom och värdeapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat en lägenhet i en bostadsrättsförening. Denna har man under 2023 påbörjat en renovering på.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 596	6 801	5 859	4 497
Resultat efter finansiella poster	-5 252	-2 093	-2 305	-840
Soliditet (%)	3	0	1	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 167 478	-2 093 263	194 215
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 093 263	2 093 263	0
Erhållna aktieägartillskott			2 500 000		2 500 000
Årets resultat				783 823	783 823
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 574 215	783 823	3 478 038

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 200 000 kr (1 700 000 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 574 215
årets vinst	783 823
	3 358 038
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 358 038
	3 358 038

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	6 595 935	6 800 590
Övriga rörelseintäkter	93 159	969 302
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	6 689 094	7 769 892

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-3 701 862	-4 187 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 107 689	-1 995 402
Summa rörelsekostnader	-5 809 551	-6 183 067
Rörelseresultat	879 543	1 586 825

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	1 850 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 576	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 985 994	-3 681 197
Summa finansiella poster	-6 131 418	-3 680 088
Resultat efter finansiella poster	-5 251 875	-2 093 263

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	6 070 302	0
Lämnade koncernbidrag	-34 604	0
Summa bokslutsdispositioner	6 035 698	0
Resultat före skatt	783 823	-2 093 263

Årets resultat

783 823

-2 093 263

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	75 400 539	75 767 481
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	2 460 970
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 647 778	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 066 308	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 114 625	78 228 451
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	4 695 871	4 695 871
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	6 500 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 195 871	4 695 871
Summa anläggningstillgångar		89 310 496	82 924 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		636 958	456 350
Fordringar hos koncernföretag		12 933 389	2 014 182
Övriga fordringar		546 361	434 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	94 103
Summa kortfristiga fordringar		14 116 708	2 999 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		270 231	603 489
Summa kassa och bank		270 231	603 489
Summa omsättningstillgångar		14 386 939	3 603 051
SUMMA TILLGÅNGAR		103 697 435	86 527 373

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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	2 574 215	2 167 478
Årets resultat	783 823	-2 093 263
Summa fritt eget kapital	3 358 038	74 215
Summa eget kapital	3 478 038	194 215

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	88 184 674	65 542 343
Övriga skulder	262 260	0
Summa långfristiga skulder	88 446 934	65 542 343

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 245 956	751 756
Leverantörsskulder	2 633 193	2 359 584
Skulder till koncernföretag	625 000	0
Skatteskulder	2 217	0
Övriga skulder	367 166	15 230 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 898 931	2 449 173
Summa kortfristiga skulder	11 772 463	20 790 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 697 435

86 527 373

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	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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 167 150	75 667 150
Inköp	0	5 500 000
Omklassificeringar	1 933 717	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 100 867	81 167 150
Ingående avskrivningar	-5 399 669	-4 114 807
Omklassificeringar	-567 000	0
Årets avskrivningar	-1 733 659	-1 284 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 700 328	-5 399 669
Utgående redovisat värde	75 400 539	75 767 481

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 517 122	3 517 122
Omklassificeringar	-3 517 122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 517 122
Ingående avskrivningar	-1 056 152	-345 612
Omklassificeringar	1 056 152	0
Årets avskrivningar	0	-710 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 056 152
Utgående redovisat värde	0	2 460 970

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	927 555	0
Omklassificeringar	1 566 122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 493 677	0
Omklassificeringar	-471 869	
Årets avskrivningar	-374 030	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-845 899	0
Utgående redovisat värde	1 647 778	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	1 066 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 066 308	0
Utgående redovisat värde	1 066 308	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 695 871	4 220 871
Försäljningar	0	-375 000
Lämnade aktieägartillskott	0	850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 695 871	4 695 871
Utgående redovisat värde	4 695 871	4 695 871

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	6 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 500 000	0
Utgående redovisat värde	6 500 000	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	81 954 894	65 542 343
	81 954 894	65 542 343

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	1 300 000	1 300 000
Fastighetsinteckning	82 725 000	82 725 000
Pantbrev i fast egendom till förmån för dotterbolag	11 200 000	0
	95 225 000	84 025 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget 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 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Sigtuna 2024-06-28

Zeki Güven
Zeki Güven

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Philip Altinisik
Philip Altinisik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ZFD Fastigheter AB

Org.nr 556518-1491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ZFD Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 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 ZFD 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 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 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 ZFD Fastigheter 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ZFD 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-28

Philip Altinisik
Philip Altinisik
Auktoriserad revisor

ZFD Fastigheter AB, Org.nr 556518-1491