

Årsredovisning för  
**Zellman Real Estate AB**  
559343-8558

Räkenskapsåret  
**2021-11-01 - 2022-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Zellman Real Estate AB, 559343-8558 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023- 05-25

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023- 05-25

Anton Zellman



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Zellman Real Estate AB, 559343-8558, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2021. Bolaget förmedlar överlåtelser av fast egendom och tomträtter liksom bostadsrätter och nyttjanderätter samt därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs som franchise inom mäklarkedjan MOHV.

## Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i> <i>2021/2022</i>
Nettoomsättning	4 066 876
Resultat efter finansiella poster	1 338 741
Soliditet, %	48

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Bolagsbildning	50 000	
Årets resultat		794 743
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>794 743</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: årets resultat	794 743
Totalt	794 743
balanseras i ny räkning	794 743
Summa	794 743

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-11-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning		4 066 876
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 066 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-1 795 342
Personalkostnader	2	-934 443
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 729 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 337 091</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 650
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 650</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 338 741</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder		-336 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-336 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 002 741</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat		-207 998
<b>Årets resultat</b>		<b>794 743</b>

2023060215941

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar		400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		400 000
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		346 758
Övriga fordringar		1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 212
Summa kortfristiga fordringar		421 195
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		906 114
Redovisningsmedel	3	570 000
Summa kassa och bank		1 476 114
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 897 309
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 297 309

2025060215942

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50 000
Summa bundet eget kapital		50 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		794 743
Summa fritt eget kapital		794 743
<b>Summa eget kapital</b>		<b>844 743</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>		
Periodiseringsfonder		336 000
Summa obeskattade reserver		336 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder		182 380
Skatteskulder		248 953
Övriga skulder	4	676 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 000
Summa kortfristiga skulder		1 116 566
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 297 309</b>

2023060213943

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Personal

#### **Personal**

	2022-12-31
Medelantalet anställda	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>

### Not 3 Redovisningsmedel

	2022-12-31
Deponerade klientmedel	570 000
	<b>570 000</b>

### Not 4 Övriga skulder

	2022-12-31
I posten ingår deponerade klientmedel med	570 000
	<b>570 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2023-

Anton Zellman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Anders Fornstedt  
Auktoriserad revisor

2023060213945

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2022\_Zellman Real Estate AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

ESMA-NAVRUZ TEKE

**ÄRENDEREFERENS**

1624473

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: ANTON SJÖÖBLOM ZELLMAN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-05-23 12:03:16 +02:00

Namn: Karl Anders Fornstedt  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-05-25 13:56:36 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Zellman Real Estate AB  
Org.nr. 559343-8558

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Zellman Real Estate AB för räkenskapsåret 2021-11-01 -- 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Zellman Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Zellman Real Estate AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 Zellman Real Estate AB för räkenskapsåret 2021-11-01 -- 2022-12-31 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Zellman Real Estate 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.

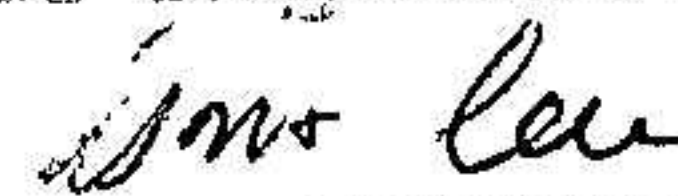
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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.

Malmö den

Anders Fornstedt  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2022\_Zellman Real Estate AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

ESMA-NAVRUZ TEKE

**ÄRENDEREFERENS**

1624475

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: Karl Anders Fornstedt  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-05-25 13:57:16 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>