

Årsredovisning
för
Donia Property Invest AB
556710-1307

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-14.
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:

Pero Popovski, Styrelseledamot
2026-04-14

Styrelsen för Donia Property Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Företagets verksamhet är att äga, investera, försälja och förvalta fastigheter och bolag som äger fastigheter. Företaget skall också bedriva fastighetsrådgivning samt fastighetsskötsel såsom projektering, anläggning och skötsel av trädgård och byggnad.

Under räkenskapsåret 2009 registrerades bifirman Växtform och där bedrivs främst fastighetsskötsel. Företaget har sitt säte i Ekerö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intressebolag har slutfört byggnationen och sålt av handelsprojekt Sölvesborg och Ljungby. Vidare har ett intressebolag sålt byggrätter i Hässelby. Ett intressebolag har påbörjat byggnation och sålt ett äldreboendeprojekt i Bollnäs.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 480 | 150 | 404 | 603 | 2 648 |
| Resultat efter finansiella poster | 11 457 | -1 258 | -1 532 | 10 354 | 342 |
| Soliditet (%) | 99 | 98 | 100 | 100 | 100 |

Nettoomsättningen har ökat med mer än 30% jämfört med föregående år på grund av mer nerlagt arbete i framförallt Välsvikenprojektet.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 38 986 328 | -1 257 850 | 37 828 478 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -540 000 | | -540 000 |
| Balanseras i ny räkning | | -1 257 850 | 1 257 850 | 0 |
| Årets resultat | | | 11 456 912 | 11 456 912 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 37 188 478 | 11 456 912 | 48 745 390 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 37 188 478 |
| årets vinst | 11 456 912 |
| | 48 645 390 |
| | |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 625 000 |
| i ny räkning överföres | 48 020 390 |
| | 48 645 390 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 479 999 | 150 000 |
| Övriga rörelseintäkter | | 136 158 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 616 157 | 150 000 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Handelsvaror | | -43 598 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | -708 443 | -402 459 |
| Personalkostnader | 2 | -1 339 708 | -1 390 139 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -139 677 | -139 677 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 231 426 | -1 932 275 |
| Rörelseresultat | | 384 731 | -1 782 275 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 11 000 000 | 0 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 578 892 | 415 047 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 89 158 | 322 149 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -595 000 | -209 250 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -869 | -3 521 |
| Summa finansiella poster | | 11 072 181 | 524 425 |
| Resultat efter finansiella poster | | 11 456 912 | -1 257 850 |
| Resultat före skatt | | 11 456 912 | -1 257 850 |
| Årets resultat | | 11 456 912 | -1 257 850 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 262 508 | 402 184 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 262 508 | 402 185 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 75 000 | 1 075 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 8 741 913 | 11 044 682 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 6 | 279 500 | 32 500 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 3 860 000 | 4 090 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 5 445 064 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 1 113 394 | 6 805 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 19 514 871 | 23 047 183 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 777 379 | 23 449 367 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager m. m.</i> | | | |
| Pågående arbete för annans räkning | 10 | 306 960 | 0 |
| Summa varulager | | 306 960 | 0 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 56 658 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 11 551 632 | 468 775 |
| Övriga fordringar | | 202 854 | 170 356 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 005 411 | 5 675 364 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 816 555 | 6 314 496 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 625 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 625 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 9 193 041 | 8 076 636 |
| Summa kassa och bank | | 9 193 041 | 8 076 636 |
| Summa omsättningstillgångar | | 29 316 556 | 15 016 132 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 49 093 934 | 38 465 499 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

37 188 478

38 986 328

Årets resultat

11 456 912

-1 257 850

Summa fritt eget kapital

48 645 390

37 728 478

Summa eget kapital

48 745 390

37 828 478

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 498

528 748

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

167 106

0

Övriga skulder

67 908

65 273

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 032

43 000

Summa kortfristiga skulder

348 544

637 021

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 093 934

38 465 499

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

Materiella anläggningstillgångar

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 Medelantalet anställda

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 2 | 2 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 698 386 | 698 386 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 698 386 | 698 386 |
| Ingående avskrivningar | -296 202 | -156 525 |
| Årets avskrivningar | -139 676 | -139 677 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -435 878 | -296 202 |
| Utgående redovisat värde | 262 508 | 402 184 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 195 000 | 1 095 000 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0 | 100 000 |
| Återbetalda aktieägartillskott | -1 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 195 000 | 1 195 000 |
| Ingående nedskrivningar | -120 000 | -20 000 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -100 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -120 000 | -120 000 |
| Utgående redovisat värde | 75 000 | 1 075 000 |

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 11 044 682 | 9 244 542 |
| Tillkommande fordringar | 4 950 000 | 1 900 140 |
| Avgående fordringar | -7 252 769 | -100 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 741 913 | 11 044 682 |
| Utgående redovisat värde | 8 741 913 | 11 044 682 |

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 158 966 | 898 966 |
| Inköp | 17 000 | 260 000 |
| Lämnade aktieägartillskott | 825 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 000 966 | 1 158 966 |
| Ingående nedskrivningar | -1 126 466 | -876 466 |
| Årets nedskrivningar | -595 000 | -250 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 721 466 | -1 126 466 |
| Utgående redovisat värde | 279 500 | 32 500 |

Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 090 000 | 2 625 000 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 1 475 000 |
| Avgående fordringar | -230 000 | -10 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 860 000 | 4 090 000 |
| Utgående redovisat värde | 3 860 000 | 4 090 000 |

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 5 445 064 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 445 064 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 5 445 064 | 0 |

Not 9 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 926 343 | 2 737 093 |
| Tillkommande fordringar | 11 138 288 | 6 439 250 |
| Avgående fordringar | -16 829 894 | -250 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 234 737 | 8 926 343 |
| Ingående nedskrivningar | -2 121 343 | -2 262 093 |
| Återförda nedskrivningar | 0 | 140 750 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 121 343 | -2 121 343 |
| Utgående redovisat värde | 1 113 394 | 6 805 000 |

Not 10 Pågående arbete för annans räkning

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiverade nedlagda utgifter | 306 960 | 0 |
| | 306 960 | 0 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 112 825 000 | 83 500 000 |
| | 112 825 000 | 83 500 000 |

Ställda säkerheter Välsviken Fastigheter AB 559304-2871 och Välsviken Fastigheter II AB 559469-1569.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Ekerö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pero Popovski
Pero Popovski
Styrelseledamot
2026-04-14