

# Årsredovisning

för

## Changdobels Properties AB

556851-2569

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
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:

Erik Sjöholm, Styrelseledamot  
2025-07-28

Styrelsen och verkställande direktören för Changdobels Properties AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Företaget skall äga, förvalta och hyra ut fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Nettoomsättningen har ökat med mer än 30% jämfört med föregående år då intäkter under året flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 318	624	22 212	20 055	16 975
Resultat efter finansiella poster	1 559	2 068	5 688	3 957	672
Soliditet (%)	36	45	46	44	38

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 969 675	1 461 936	<b>4 481 611</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		<b>-3 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		1 461 936	-1 461 936	<b>0</b>
Årets resultat			884 544	<b>884 544</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 431 611</b>	<b>884 544</b>	<b>2 366 155</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 431 611
årets vinst	884 544
	<b>2 316 155</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 316 155
	<b>2 316 155</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 317 619	624 427
Övriga rörelseintäkter	107 509	2 746 521
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 425 128</b>	<b>3 370 948</b>

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter	0	-360 096
Övriga externa kostnader	-214 784	-301 672
Personalkostnader	0	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 808	-208 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-423 592</b>	<b>-870 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 001 536</b>	<b>2 500 172</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 893	1 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	-461 663	-433 401
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-442 770</b>	<b>-432 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 558 766</b>	<b>2 067 887</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-416 700	-200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-416 700</b>	<b>-200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 142 066</b>	<b>1 867 887</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-257 522	-405 951
<b>Årets resultat</b>	<b>884 544</b>	<b>1 461 936</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 792 560	13 655 580
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 792 560</b>	<b>13 655 580</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 792 560</b>	<b>13 655 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		409	664
Fordringar hos koncernföretag		63 866	2 303 866
Övriga fordringar		24 926	290 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 979	9 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 180</b>	<b>2 604 853</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 712 636	1 224 820
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 712 636</b>	<b>1 224 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 812 816</b>	<b>3 829 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 605 376</b>	<b>17 485 252</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 431 611	2 969 675
Årets resultat		884 544	1 461 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 316 155</b>	<b>4 431 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 366 155</b>	<b>4 481 611</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 575 700	4 159 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 575 700</b>	<b>4 159 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	8 331 659	8 109 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 331 659</b>	<b>8 109 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		511 056	351 060
Leverantörsskulder		0	446
Övriga skulder		184 175	332 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 631	50 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 331 862</b>	<b>735 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 605 376</b>	<b>17 485 252</b>

## 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.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 422 142	15 422 142
Inköp	1 345 788	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 767 930</b>	<b>15 422 142</b>
Ingående avskrivningar	-1 766 562	-1 557 754
Årets avskrivningar	-208 808	-208 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 975 370</b>	<b>-1 766 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 792 560</b>	<b>13 655 580</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 378	438 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>438 378</b>	<b>438 378</b>
Ingående avskrivningar	-438 378	-438 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-438 378</b>	<b>-438 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noten var fel i årsredovisningen 2023.

#### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2024-12-31	2023-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	8 331 659	8 109 380
	<b>8 331 659</b>	<b>8 109 380</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	511 056	351 060

#### Not 5 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Zimson & Morris Holding AB, org.nr 559074-8447.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	9 451 315	9 451 315
	<b>9 451 315</b>	<b>9 451 315</b>

Täby 2025-06-27

*Erik Sjöholm-Lorenius*  
Erik Sjöholm-Lorenius  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-27

*Axel Nelén*  
Axel Nelén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Changdobels Properties AB, org.nr 556851-2569

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Changdobels Properties AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Changdobels Properties ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Changdobels Properties 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Changdobels Properties AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Changdobels Properties 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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  
2025-06-27

*Axel Nelén*  
Axel Nelén  
Auktoriserad revisor