

Årsredovisning

för

EKBJ Real Estate Investment AB

559307-0898

Räkenskapsåret

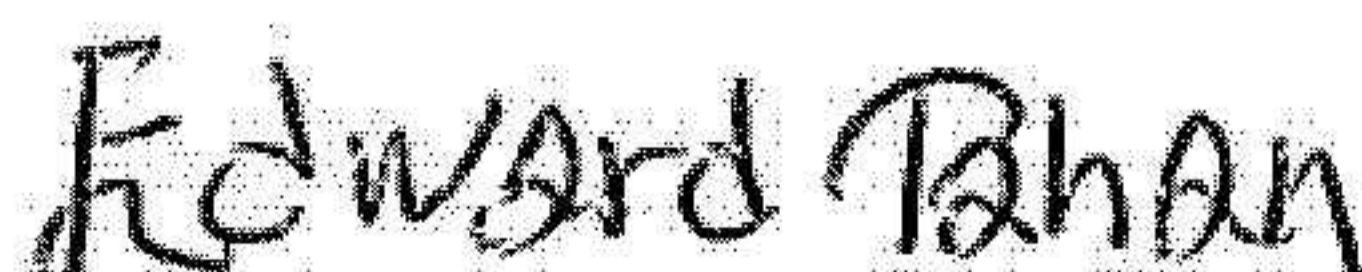
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i EKBJ Real Estate Investment AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 juli 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 juli 2024



Edvart Tahan

Årsredovisning

för

EKBJ Real Estate Investment AB

559307-0898

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för EKBJ Real Estate Investment 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 skall förädla samt förvalta fastigheter och mark. Bolaget är dotterbolag till EKBJ Holding AB, 559079-2312.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets omsättning har ökat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 605	3 396	0
Resultat efter finansiella poster	-1 515	-2 536	-2 037
Soliditet (%)	0,5	0,5	1,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 944 301	-2 535 657	433 644
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 535 657	2 535 657	0
Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Årets resultat			-1 515 028	-1 515 028
Belopp vid årets utgång	25 000	1 908 644	-1 515 028	418 616

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 150 000 (6 650 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 908 643
årets förlust	-1 515 028
	393 615
disponeras så att	
i ny räkning överföres	393 615
	393 615

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		5 605 072	3 396 293
Övriga rörelseintäkter		141 089	60 015
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 746 161	3 456 308
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-1 973 702	-1 954 788
Övriga externa kostnader		-577 347	-461 807
Personalkostnader	2	-117 807	-149 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-796 586	-868 019
Summa rörelsekostnader		-3 465 442	-3 434 432
Rörelseresultat		2 280 719	21 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	2 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 795 758	-2 559 562
Summa finansiella poster		-3 795 747	-2 557 533
Resultat efter finansiella poster		-1 515 028	-2 535 657
Resultat före skatt		-1 515 028	-2 535 657
Årets resultat		-1 515 028	-2 535 657

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	80 872 290	81 609 446
Inventarier, verktyg och installationer	4	36 527	95 957
Summa materiella anläggningstillgångar		80 908 817	81 705 403
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		80 908 817	81 705 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 394 554	1 297 885
Övriga fordringar		59 917	8 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 892	5 686
Summa kortfristiga fordringar		1 461 363	1 312 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 614	614 340
Summa kassa och bank		190 614	614 340
Summa omsättningstillgångar		1 651 977	1 926 691
SUMMA TILLGÅNGAR		82 560 794	83 632 094

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 908 643	2 944 300
Årets resultat		-1 515 028	-2 535 657
Summa fritt eget kapital		393 615	408 643
Summa eget kapital		418 615	433 643
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 760 000	53 350 000
Skulder till koncernföretag		29 042 861	24 125 402
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		376 533	0
Övriga skulder		1 478 785	728 257
Summa långfristiga skulder		54 658 179	78 203 659
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 240 000	2 650 000
Leverantörsskulder		782 853	139 622
Skatteskulder		690 648	345 060
Övriga skulder		75 115	412 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 695 384	1 447 720
Summa kortfristiga skulder		27 484 000	4 994 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 560 794	83 632 094

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

Byggnader	100 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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 123 092	0
Övertagna tillgångar fusion	0	93 123 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 123 092	93 123 092
Övertagna avskrivningar vid Fusion	-11 513 646	-10 776 490
Årets avskrivningar	-737 156	-737 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 250 802	-11 513 646
Utgående redovisat värde	80 872 290	81 609 446

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 183 760	0
Övertagna tillgångar fusion	0	5 183 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 183 760	5 183 760
Ingående avskrivningar	-5 087 803	0
Övertagna avskrivningar fusion	0	-4 956 940
Årets avskrivningar	-59 430	-130 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 147 233	-5 087 803
Utgående redovisat värde	36 527	95 957

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	41 688 595
Inköp		0
Fusion		-41 688 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld kreditinstitut förfaller 2025-12-04	23 760 000	36 850 000
Koncernbolag förfaller senare än 5 år	29 042 861	24 125 402
Övriga Skulder förfaller senare än 5 år	1 478 785	728 257
Intressebolag förfaller senare än 5 år	376 533	0
54 658 179	61 703 659	

Skuld till SEB motsvarande 24 mkr, har flyttats till kortfristig skuld. Skulden till sin natur är kort men bedömningen är att den kommer förlängas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	44 000 000
55 000 000	44 000 000	

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Edvart Tahan
Ordförande

Kristofer Tahan

Simon Madoson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Edvart Tahan
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-31 23:07:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7ab0e08379f9462bb895028f336a8165

Underskrift 2

Namn: Kristofer Tahan
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-31 23:12:46 GMT+02:00
Transaktions-ID: d5bf377a80074ac685b0f0d46789484f

Underskrift 3

Namn: Simon Madoson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-31 23:27:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8710e648b90445f58d45cc8b7d6d0681

Underskrift 4

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-31 23:41:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: f2de5147e8e8412dbd48476b9035af80

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i EKBJ Real Estate Investment AB
Org.nr. 559307-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för EKBJ Real Estate Investment AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EKBJ Real Estate Investment 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 EKBJ Real Estate Investment AB enligt god revisionssed 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 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 EKBJ Real Estate Investment AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till EKBJ Real Estate Investment AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkningar

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-07-31 23:40:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 13b72d06735340c38c4a085fbcf9aad4