

Årsredovisning
för
ZETHOS Aktiebolag
556496-9169

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.
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:

Christer Lundgren, Styrelseledamot
2025-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för ZETHOS Aktiebolag 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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sandarna 16:5 i Göteborg. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB, org.nr. 556474-1659 som har sitt säte i Göteborg. Wilundia AB ingår i den koncern där Wilundia Invest AB, org.nr. 556577-7405 är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 likt föregående år påverkas bolaget av en orolig omvärld och sämre konjunktur för många branscher. Bolaget har fortsatt bra uthyrning och låga vakanser, och bedömer efterfrågan på bolagets lokaler som solid. Bolaget har också under 2024 påverkats av höga räntenivåer och högre finansieringskostnader likt 2023, även om det under andra halvan av 2024 märkts av lägre räntenivåer och en något mer stabiliserad marknad trots viss osäkerhet på marknaden. Samtidigt har gynnsamma indexjusteringar samt bra omförhandlingar kompenserat lite för detta. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 776	2 615	2 388	2 169	2 141
Resultat efter finansiella poster	1 371	1 160	1 060	947	1 056
Balansomslutning	16 205	15 652	14 983	15 185	15 300
Soliditet (%)	36,2	34,1	31,3	29,4	27,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 010 404
årets vinst	531 354
	5 541 758
disponeras så att i ny räkning överföres	5 541 758
	5 541 758

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 000	50 000	4 373 285	637 119	5 310 404
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			637 119	-637 119	0
Årets resultat				531 354	531 354
Belopp vid årets utgång	250 000	50 000	5 010 404	531 354	5 841 758

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
Hysesintäkter		2 776 290	2 615 100
Övriga rörelseintäkter		0	34 523
		2 776 290	2 649 623
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-221 135	-217 270
Övriga fastighetskostnader		-347 313	-334 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 645	-252 645
Reparation och underhåll		-187 231	-231 591
		-1 008 324	-1 036 372
Rörelseresultat		1 767 966	1 613 251
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		91 834	34 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-489 049	-487 991
		-397 215	-453 616
Resultat efter finansiella poster		1 370 751	1 159 635
Bokslutsdispositioner	10	-701 557	-357 249
Resultat före skatt		669 194	802 386
Skatt på årets resultat		-137 840	-165 267
Årets resultat		531 354	637 119

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Inventarier

2

6

7

14 336 278

33 865

14 370 143

14 579 828

42 960

14 622 788

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

1 834 662

1 834 662

1 029 442

1 029 442

Summa anläggningstillgångar

16 204 805

15 652 230

SUMMA TILLGÅNGAR

16 204 805

15 652 230

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		250 000	250 000
Reservfond		50 000	50 000
		300 000	300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 010 404	4 373 285
Årets resultat		531 354	637 119
		5 541 758	5 010 404
Summa eget kapital		5 841 758	5 310 404
Obeskattade reserver		33 865	28 640
Avsättningar			
Uppskjutna skatter		715 303	655 185
Summa avsättningar		715 303	655 185
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3, 5	0	0
Övriga skulder		13 700	9 000
Summa långfristiga skulder	9	13 700	9 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 158 750	9 258 750
Leverantörsskulder		19 139	21 959
Skulder till koncernföretag		40 988	16 002
Aktuella skatteskulder		183 536	106 066
Övriga kortfristiga skulder		75 829	107 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 937	138 499
Summa kortfristiga skulder		9 600 179	9 649 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 204 805	15 652 230

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3)

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader

Stommar, grund	110 år
Fasader	50 år
Tak	40 år
Installationer	30 år
Byggnadsinventarie	10 år
Hyresgästanpassning	10 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligger, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Definition av soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov finns för 2024.

Not 3 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Zethos AB är dotterföretag till Wilundia AB orgnr 556474-1659. Moderföretaget i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB org.nr. 556577-7405.

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp förvaltningsarvode	247 200	247 200
Inköp övr kostnader	136 565	113 291
	383 765	360 491

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	489 049	487 991
	489 049	487 991

Not 5 Lån från koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-1 029 442	-87 670
Årets förändring	-805 220	-941 772
Utgående balans	-1 834 662	-1 029 442
Utgående redovisat värde	-1 834 662	-1 029 442

Därtill har bolaget kortfristiga mellanhavanden.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 455 236	19 455 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 455 236	19 455 236
Ingående avskrivningar	-4 875 408	-4 631 858
Årets avskrivningar	-243 550	-243 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 118 958	-4 875 408
Utgående redovisat värde	14 336 278	14 579 828

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 950	90 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 950	90 950
Ingående avskrivningar	-47 990	-38 895
Årets avskrivningar	-9 095	-9 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 085	-47 990
Utgående redovisat värde	33 865	42 960

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 1 år	9 158 750	9 258 750
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
Amortering efter 5 år	0	0
	9 158 750	9 258 750

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 875 000	16 875 000
	16 875 000	16 875 000

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	5 225	3 799
Lämnade koncernbidrag	696 332	353 450
	701 557	357 249

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-04-29

Lars Lundgren
Lars Lundgren
Ordförande

Anders Lundgren
Anders Lundgren

Gunvor Lundgren
Gunvor Lundgren

Christer Lundgren
Christer Lundgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ZETHOS Aktiebolag, org.nr 556496-9169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ZETHOS Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ZETHOS Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för ZETHOS Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ZETHOS Aktiebolag enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för ZETHOS Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ZETHOS Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 29 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor