

Styrelsen för
ECOM Fastighetsaktiebolag
organisationsnummer: 556520 - 3683

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 oktober 2023 - 30 september 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ecom Fastighetsaktiebolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 mars 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 22 april 2025.



Jonas Kjerfve
Styrelseledamot

Ecom Fastighetsaktiebolag
Org nr 556520-3683

ank=20250604;2025060501747

Styrelsen för
ECOM Fastighetsaktiebolag
organisationsnummer: 556520 - 3683

får härmed avge
ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 oktober 2023 - 30 september 2024

Ecom Fastighetsaktiebolag

Org nr 556520-3683

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-8
Underskrifter	8

ank=20250604;2025060501748

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten, väsentliga händelser och den framtida utvecklingen

Bolaget äger sedan 1998 fastigheten Krabaten 3 på Strandvägen i Stockholm. Bolaget förvaltar fastigheten samt hyr ut kontor och bostadslägenheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Fleraårsöversikt

		2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	tkr	8,708	6,670	6,422	6,357	6,358
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5,826	-8,978	-5,607	-1,343	-2,396
Balansomslutning	tkr	164,966	167,892	187,709	147,483	143,329
Soliditet	%	43.6%	45.4%	41.2%	26.9%	24.7%

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100,000	20,000	76,155,311
Årets resultat			-4,285,580
Vid årets slut	100,000	20,000	71,869,731

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	76,155,311
Årets resultat	-4,285,580
	<u>71,869,731</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

71,869,731

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-10-01</i> <i>-2024-09-30</i>	<i>2022-10-01</i> <i>-2023-09-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		8,707,858	6,670,135
Summa rörelseintäkter		8,707,858	6,670,135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-4,381,971	-6,278,536
Fastighetsskatt		-584,670	-584,301
Övriga externa kostnader		-169,495	-180,374
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-5,116,415	-5,116,415
Rörelseresultat		-1,544,693	-5,489,491
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	747,954	598,511
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5,028,841	-4,087,330
Resultat efter finansiella poster		-5,825,580	-8,978,310
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		1,540,000	8,000,000
Resultat före skatt		-4,285,580	-978,310
Skatt på årets resultat		-	-5,197
Årets resultat		-4,285,580	-983,507

ank=20250604;2025060501750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	134,761,905	139,878,320
Inventarier, verktyg och installationer	4	—	—
Summa anläggningstillgångar		134,761,905	139,878,320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	25,251,024	21,848,554
Kundfordringar		362,336	350,718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	79,043	60,499
Summa kortfristiga fordringar		25,692,403	22,259,771
Kassa och bank		4,511,990	5,754,113
Summa omsättningstillgångar		30,204,393	28,013,884
SUMMA TILLGÅNGAR		164,966,297	167,892,204
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100,000	100,000
Reservfond		20,000	20,000
Summa bundet eget kapital		120,000	120,000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		76,155,311	77,138,818
Årets resultat		-4,285,580	-983,507
Summa fritt eget kapital		71,869,732	76,155,311
Summa eget kapital		71,989,732	76,275,311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	—	89,000,000
Skulder till koncernföretag		1,642,174	1,148,520
Summa långfristiga skulder		1,642,174	90,148,520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	89,000,000	—
Leverantörsskulder		358,322	177,460
Skatteskulder		211,556	282,477
Övriga skulder		862,269	269,704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	902,245	738,732
Summa kortfristiga skulder		91,334,392	1,468,373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164,966,297	167,892,204

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har misnkat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens nettoförsäljningsvärde. Om nettoförsäljningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Kontorsinventarier skrivs av på 5 år, datorutrustning på 3 år, markanläggningar på 20 år och byggnader på 50 år.

Ägarförhållanden

ECOM Fastighetsaktiebolag är ett helägt dotterbolag till ett svenskt bolag, EF Cultural Tours AB, org nr 556096-6649, med säte i Stockholm, Sverige. ECOM Fastighetsaktiebolag ingår i en koncern där Universal Care Sàrl, org nr B 83.591, med säte i Luxembourg, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Universal Care Sàrls koncernredovisning finns att tillgå på företagets kontor med adressen 13 avenue de la Porte Neuve, L-2227 Luxembourg.

Koncernuppgifter

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0%) av inköpen och 75.4% (68.9%) av hyresintäkterna andra företag inom den största koncernen som bolaget tillhör.

Not 1 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-30	2023-09-30
Byggnader	5,116,415	5,116,415
Inventarier	—	—
	<u>5,116,415</u>	<u>5,116,415</u>

Ecom Fastighetsaktiebolag

Org nr 556520-3683

Not 2 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader, övriga	5,028,841	3,965,642
Räntekostnader, koncernbolag	—	121,688
	<u>5,028,841</u>	<u>4,087,330</u>
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter, övriga	163,422	54,567
Ränteintäkter, koncernbolag	584,532	543,944
	<u>747,954</u>	<u>598,511</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	247,763,610	247,763,610
Nyanskaffningar	—	—
	<u>247,763,610</u>	<u>247,763,610</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-107,885,290	-102,768,875
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-5,116,415	-5,116,415
Återföring av tidigare års nedskrivning	—	—
	<u>-113,001,705</u>	<u>-107,885,290</u>
Redovisat värde vid årets slut	134,761,905	139,878,320

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	<u>1,091,356</u>	<u>1,091,356</u>
	1,091,356	1,091,356
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1,091,356	-1,091,356
Årets avskrivning enligt plan	—	—
	<u>-1,091,356</u>	<u>-1,091,356</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	—	—

Not 5 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-09-30	2023-09-30
ERIKA Försäkringsaktiebolag	1,000,000	8,000,000
EF Cultural Tours AB	24,251,024	13,848,554
	<u>25,251,024</u>	<u>21,848,554</u>

Ecom Fastighetsaktiebolag

Org nr 556520-3683

ank=20250604;2025060501754

Not 6 Upplupna räntor och förutbetalda kostnader

	2024-09-30	2023-09-30
Upplupen ränta	13,034	–
Övriga poster	66,009	60,499
	<u>79,043</u>	<u>60,499</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2024-09-30	2023-09-30
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	–	89,000,000
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	89,000,000	–
	<u>89,000,000</u>	<u>89,000,000</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-09-30	2023-09-30
Förutbetalda hyresintäkter	543,504	526,077
Övriga poster	358,741	212,655
	<u>902,245</u>	<u>738,732</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-09-30	2023-09-30
Fastighetsinteckningar	90,000,000	90,000,000

Not 10 Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret i år eller föregående år

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser med direkta konsekvenser för verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Åsa Lundström
Ordförande

Jonas Kjerfve
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Sweden AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor



ank=20250604;2025060501753



Document history

COMPLETED

28.03.2025 17:36

ENTERED BY

Mimmi Nordström • 28.03.2025 10:09

EXTENSION

S1ggBv14ayx

EXTENSION ID

HJxSDkVT1l-S1ggBv14ayx

DOCUMENT NAME

Årsredovisning Ecom slutlig.pdf

8 pages

Activity log

1. JONAS KJERFVE jonas.kjerfve@ef.com	Signed	28.03.2025 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/09/18)
	Authenticated	28.03.2025 11:05	Low	IP: 212.140.215.44
2. Åsa Kristina Lundström asa.lundstrom@ef.com	Signed	28.03.2025 14:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/03/09)
	Authenticated	28.03.2025 10:13	Low	IP: 90.129.208.31
3. Sten Johan Pharmanson johan.pharmanson@bdo.se	Signed	28.03.2025 17:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
	Authenticated	28.03.2025 17:36	Low	IP: 217.119.170.26

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ecom Fastighetsaktiebolag, org.nr 556520-3683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ecom Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ecom Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 30 september 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ecom Fastighetsaktiebolag enligt god revisorsred 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 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ecom Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ecom Fastighetsaktiebolag enligt god revisors sed 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 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

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 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.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Sweden AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor



Document history

CREATED BY

28.03.2025 17:35

FILED BY OWNER

Mimmi Nordström • 28.03.2025 12:10

FILE NAME

r19a7bVTkg

ENVELOPE ID

S1khQ-VT1g-r19a7bVTkg

FILE NAME

RB_556520-3683.pdf

4 pages

ank=20250604:2025060501760

🕒 Activity log

1. Sten Johan Pharmanson	Signed	28.03.2025 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
Johan.Pharmanson@bdo.se	Authenticated	28.03.2025 17:34	Low	IP: 217.119.170.26

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed