

# Årsredovisning

för

## Donia Property Invest AB

556710-1307

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27. 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:

Pero Popovski, Styrelseledamot  
2023-06-27

Styrelsen för Donia Property Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 avyttrat sina andelar i Gustavsberg, Sölvesborg och Årsta. Intressebolag har börjat byggnationen av ett byggvaruhus i Karlstad som förväntas öppnas i november/december 2023. I Hässelby har intressebolag fått startbesked och påbörjat ändring av detaljplanen till bostäder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	603	2 648	1 675	1 572	462
Resultat efter finansiella poster	10 354	342	-364	-326	1 837
Soliditet (%)	100	100	99	99	99

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	31 473 523	319 323	<b>31 892 846</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-500 000		<b>-500 000</b>
Balanseras i ny räkning		319 323	-319 323	<b>0</b>
Årets resultat			10 275 633	<b>10 275 633</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>31 292 846</b>	<b>10 275 633</b>	<b>41 668 479</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 292 846
årets vinst	10 275 633
	<b>41 568 479</b>

disponeras så att	
utdelning	550 000
i ny räkning överföres	41 018 479
	<b>41 568 479</b>

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		602 500	2 647 562
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>602 500</b>	<b>2 647 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-133 589	0
Handelsvaror		0	-2 086 044
Övriga externa kostnader		-327 116	-599 286
Personalkostnader	2	-1 279 437	-1 135 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 290	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 762 432</b>	<b>-3 821 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 159 932</b>	<b>-1 173 542</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 000 000	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 481 165	1 500 373
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 796	15 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665	-7
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>11 514 296</b>	<b>1 515 510</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 354 364</b>	<b>341 968</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 354 364</b>	<b>341 968</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-78 731	-22 645
<b>Årets resultat</b>		<b>10 275 633</b>	<b>319 323</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	646 411	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>646 411</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	1 050 000	1 050 000
Fordringar hos koncernföretag	5	16 847 112	16 847 112
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	316 000	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 191 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	12 500
Andra långfristiga fordringar	9	475 000	225 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 879 112</b>	<b>18 134 612</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 525 523</b>	<b>18 134 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 249 994	191 012
Övriga fordringar		1 322	3 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 956 026	3 507 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 207 342</b>	<b>3 701 283</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 200 589	10 209 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 200 589</b>	<b>10 209 934</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 407 931</b>	<b>13 911 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 933 454</b>	<b>32 045 829</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

31 292 846

31 473 522

Årets resultat

10 275 633

319 323

**Summa fritt eget kapital**

**41 568 479**

**31 792 846**

**Summa eget kapital**

**41 668 479**

**31 892 846**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 761

30 187

Skatteskulder

92 958

0

Övriga skulder

110 137

74 165

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

55 118

48 631

**Summa kortfristiga skulder**

**264 975**

**152 984**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 933 454**

**32 045 829**

## 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.

#### 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

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	668 701	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>668 701</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-22 290	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 290</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>646 411</b>	<b>0</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 050 000	50 000
Aktieägartillskott	0	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 847 112	17 847 112
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 847 112</b>	<b>16 847 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 847 112</b>	<b>16 847 112</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	303 500	0
Omklassificeringar	12 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>316 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>316 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 191 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 191 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 191 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	26 466	13 966
Inköp	0	12 500
Omklassificeringar	-12 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 966</b>	<b>26 466</b>
Ingående nedskrivningar	-13 966	-13 966
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 966</b>	<b>-13 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 158 200	1 933 200
Tillkommande fordringar	250 000	0
Omklassificeringar	0	225 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 408 200</b>	<b>2 158 200</b>
Ingående nedskrivningar	-1 933 200	-1 933 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 933 200</b>	<b>-1 933 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>475 000</b>	<b>225 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	95 100 000	0
	<b>95 100 000</b>	<b>0</b>

Ställda säkerheter Välsviken Fastigheter AB 559304-2871 och Artis Fastigheter II AB

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på företagets verksamhet. Vad gäller kassaflöden från bolagets intressebolag är risken låg då hyresgästerna verkar inom lågprissegmentet och har starka balansräkningar. Pga Covid-19 och Ukraina har vi sett en stor ökning i entreprenadpriserna samt att vi fortfarande har en osäkerhet i leveranstider. I andra halvan av 2022 såg vi en extrem snabb ökning i finansieringskostnaderna som fortsatt öka in i 2023.

2023-06-27

*Pero Popovski*  
Pero Popovski  
Styrelseledamot