

2023052506922

Zeolit Exploaterings AB
Org nr 556604-9440

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-01 - 2022-10-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Zeolit Exploaterings AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-28

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-22



Per Johannesson

Zeolit Exploaterings AB
Org nr 556604-9440

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-01 - 2022-10-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

n

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Paradiset 29.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Ryssland invaderat Ukraina, men Kriget har inte påverkat företagets verksamhet eller resultat.

I övrigt har inga händelser inträffat under året.

Flerårsöversikt

		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/18</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsättning	tkr	92 322	88 940	85 501	87 595
Resultat efter finansiella poster	tkr	36 026	51 778	7 831	-27 556
Balansomslutning	tkr	898 092	905 193	925 432	836 330
Soliditet	%	15,3%	11,8%	6,5%	-3%

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivn- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	82 810 921	-22 308 402	46 516 584	107 119 103
Resultatdisposition enligt årsstämman			46 516 584	-46 516 584	
Balanseras i ny räkning				30 477 437	30 477 437
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	100 000	82 810 921	24 208 182	30 477 437	137 596 540

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 122 347 tkr.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat:

Balanserat resultat 24 208 182

Ugb

2023052506924

Årets resultat 30 477 437

Totalt 54 685 619

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserat
resultat disponeras enligt följande

i ny räkning överförs 54 685 619

Totalt 54 685 619

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och
balansräkningar med tillhörande noter.

2023052506925

Resultaträkning	Not	2021-11-01 -2022-10-31	2020-11-01 -2021-10-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		90 966 554	88 939 630
Övriga rörelseintäkter		1 355 059	0
Summa rörelseintäkter		92 321 613	88 939 630
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-33 091 562	-32 912 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 983 578	-10 164 403
Summa rörelsekostnader		-43 075 140	-43 076 867
Rörelseresultat		49 246 473	45 862 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	13 621 863	34 759 109
Räntekostnad till koncernföretag		-10 424 762	-12 401 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 417 698	-16 443 033
Summa finansiella poster		-13 220 597	5 915 033
Resultat efter finansiella poster		36 025 876	51 777 796
Resultat före skatt		36 025 876	51 777 796
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 504 722	-5 261 212
Övriga skatter		-43 717	0
Årets resultat		30 477 437	46 516 584

4 SA

2023052506926

Balansräkning	Not	2022-10-31	2021-10-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	839 389 792	849 224 076
Pågående nyanläggningar	4	1 740 051	91 081
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		841 129 843	849 315 157
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	3 937 283	1 995 616
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 937 283	1 995 616
Summa anläggningstillgångar		845 067 126	851 310 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		566 845	295 451
Övriga fordringar		203 196	19 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 488 837	9 469 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		9 258 878	9 784 141
Kassa och Bank		43 951 374	44 098 428
Summa omsättningstillgångar		53 210 252	53 882 569
Summa tillgångar		898 277 378	905 193 342

4
SR

2023052506927

2023052506928

Balansräkning	Not	2022-10-31	2021-10-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	82 810 921	82 810 921
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 910 921	82 910 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 208 182	-22 308 402
Årets resultat		30 477 437	46 516 584
<i>Summa fritt eget kapital</i>		54 685 619	24 208 182
Summa eget kapital		137 596 540	107 119 103
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	13 615 336
Summa avsättningar		0	13 615 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	600 000 000	600 000 000
Skulder till koncernföretag		136 950 000	163 000 000
Summa långfristiga skulder		736 950 000	763 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 536 168	1 153 684
Skatteskulder		3 075 918	1 239 703
Övriga skulder		484 604	1 390 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 634 148	17 675 430
Summa kortfristiga skulder		23 730 838	21 458 903
Summa eget kapital och skulder		898 277 378	905 193 342

u
of

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet ökas med utgifter som är värdehöjande. Avskrivningar periodiseras över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-11-01 -2022-10-31	2020-11-01 -2021-10-31
Ränteswap, förändring nettovärde	13 615 336	34 759 109
Övriga finansiella intäkter	6 527	0
	13 621 863	34 759 109

u
SR

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2022-10-31</u>	<u>2021-10-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	867 489 754	864 521 737
Omklassificeringar m m	149 294	2 968 016
Utgående anskaffningsvärden	867 639 048	867 489 753
Ingående avskrivningar	-101 076 598	-90 912 195
Årets avskrivningar	-9 983 578	-10 164 403
Utgående avskrivningar	-111 060 176	-101 076 598
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	82 810 921	82 810 921
Vid årets slut	82 810 921	82 810 921
Redovisat värde	839 389 793	849 224 076

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-10-31</u>	<u>2021-10-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	91 081	1 068 944
Aktivering	1 798 264	1 990 153
Under året nedlagda kostnader	-149 294	-2 968 016
Utgående nedlagda kostnader	1 740 051	91 081

4
88

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-10-31</u>	<u>2021-10-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
Omklass kortfristig del	-300 000	0
Tillkommande fordringar	2 541 667	0
Utgående anskaffningsvärden	5 241 667	3 000 000
Ingående nedskrivningar	-1 004 384	-704 383
-Reglerade fordringar	-300 000	-300 001
Utgående nedskrivningar	-1 304 384	-1 004 384
Redovisat värde	3 937 283	1 995 616

Not 6 Uppskrivningsfond

	<u>2021-11-01</u>	<u>2020-11-01</u>
	<u>-2022-10-31</u>	<u>-2021-10-31</u>
Belopp vid årets ingång	82 810 921	82 810 921
Belopp vid årets utgång	82 810 921	82 810 921

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 756 578 872 kr.

Not 7 Långfristiga skulder

	<u>2022-10-31</u>	<u>2021-10-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån, externa	600 000 000	600 000 000
Långfristiga skulder koncern	136 950 000	163 000 000
	736 950 000	763 000 000

Lånen kommer att förnyas vid förfall och har därmed i realiteten en längre löptid.

h

SR

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-11-01 <u>-2022-10-31</u>	2020-11-01 <u>-2021-10-31</u>
Fastighetsinteckningar	630 000 000	630 000 000
	630 000 000	630 000 000

Not 9 Uppgift om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, reg nr HRB 95098 med säte i Munchen, Tyskland. BNP agerar på uppdrag av BVK Europa Immobilien Spezialfonds. BNP är ett förvaltningsbolag och juridisk ägare till BVK Fund.

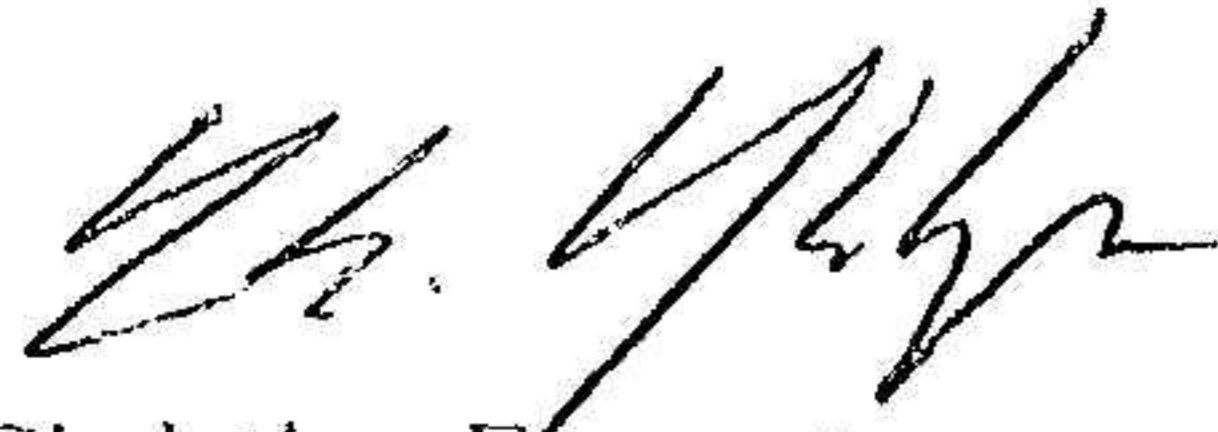
u
88

2023052506932

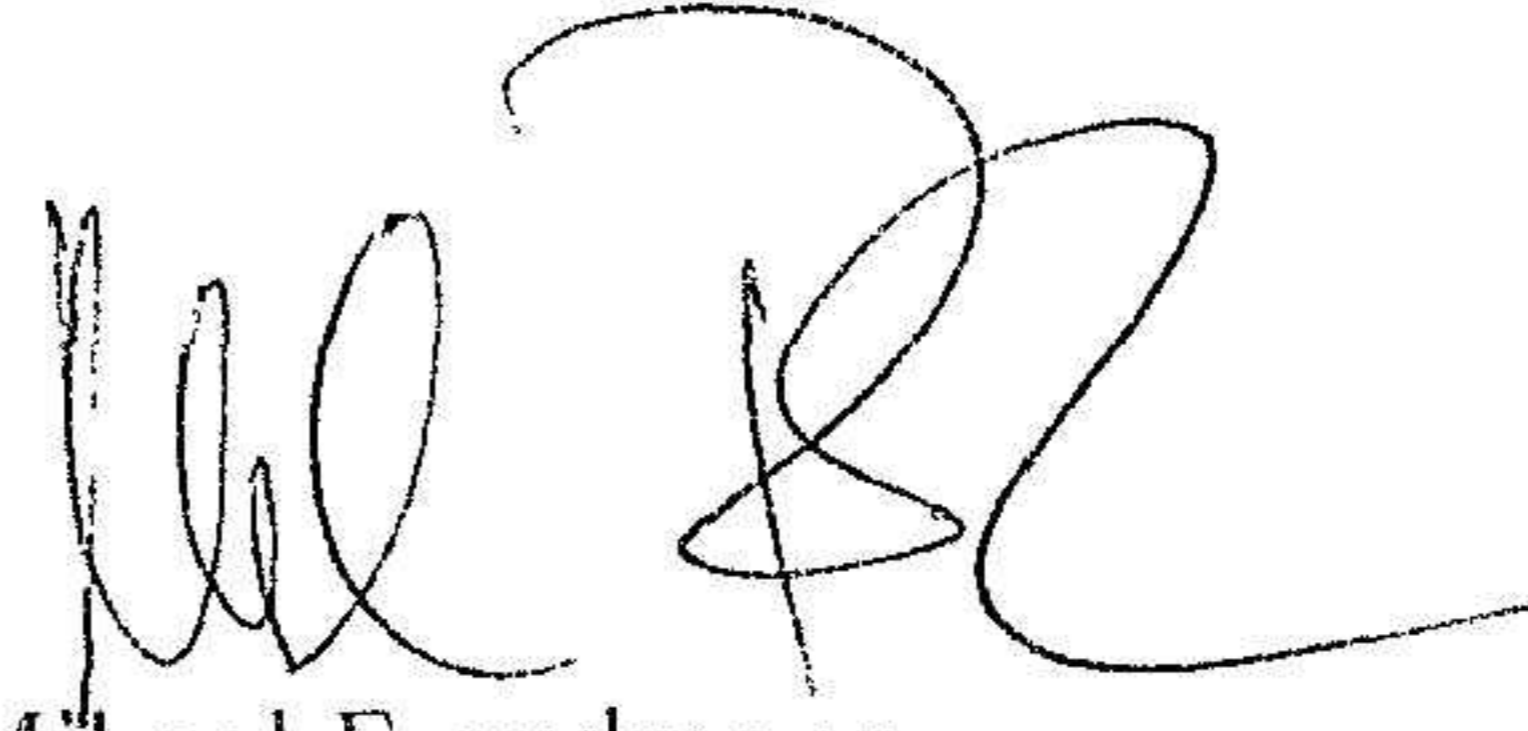
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

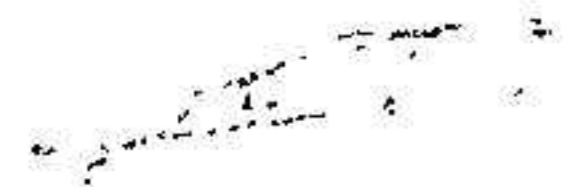
Stockholm 2023-04-27



Christian Ehrenstrasser
Verkställande direktör



Mikael Freudmann
Styrelseledamot



Cemalettin Orman
Ordförande



Per Johannesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zeolit Exploaterings AB, org. nr 556604-9440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Zeolit Exploaterings AB för räkenskapsåret 2021-11-01—2022-10-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Zeolit Exploaterings ABs finansiella ställning per den 31 oktober 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Zeolit Exploaterings AB 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 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

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 revisions sed 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Zeolit Exploaterings AB för räkenskapsåret 2021-11-01—2022-10-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Zeolit Exploaterings AB 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 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

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.

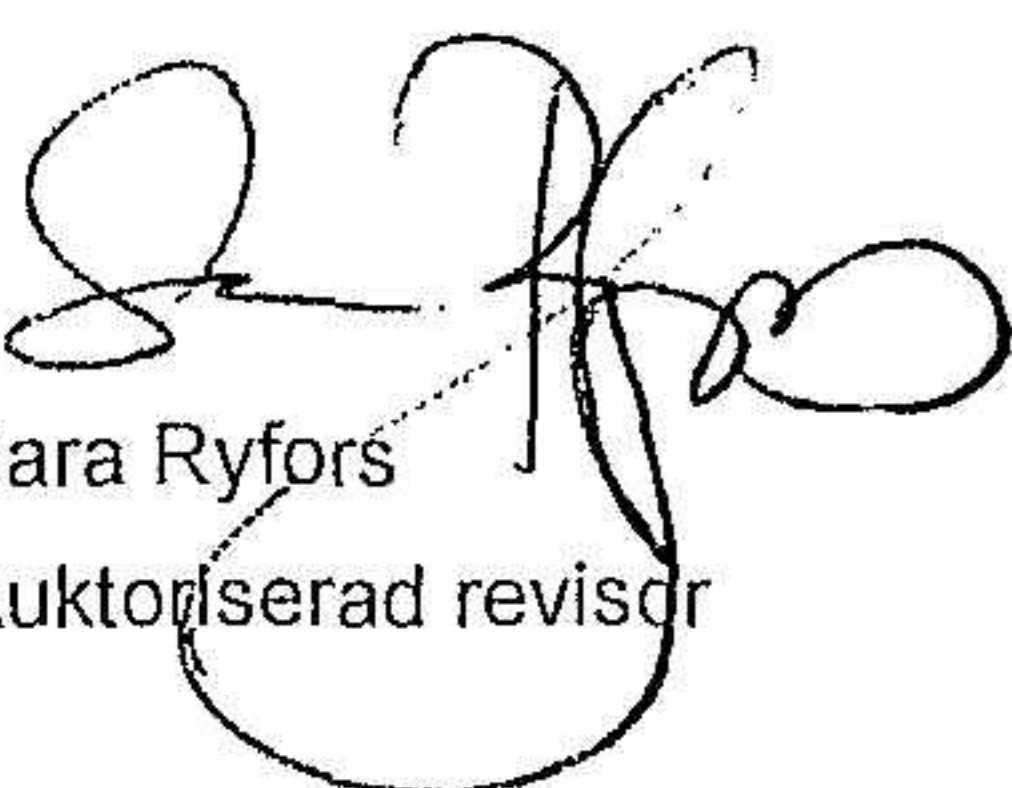
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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.

Göteborg 230428

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor