

# Årsredovisning

## Zeolit Exploaterings AB

Organisationsnummer: 556604-9440  
Räkenskapsår: 2023-11-01 - 2024-10-31

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 tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-10.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Per Johannesson  
Styrelseledamot  
2025-04-10

2025041711807

# Årsredovisning

## Zeolit Exploaterings AB

Organisationsnummer: 556604-9440  
Räkenskapsår: 2023-11-01 - 2024-10-31

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 tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Paradiset 29.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-11-01 -2024-10-31	2022-11-01 -2023-10-31	2021-11-01 -2022-10-31	2020-11-01 -2021-10-31
Nettoomsättning (tkr)	84 556	82 852	90 966	88 940
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 409	9 192	36 026	51 778
Soliditet (%)	16,3	15,9	15,3	11,8

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>82 811</b>	<b>54 685</b>	<b>5 720</b>	<b>143 316</b>
Balanseras i ny räkning			5 720	-5 720	0
Årets resultat				4 007	4 007
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>82 811</b>	<b>60 405</b>	<b>4 007</b>	<b>147 323</b>

2025041711809

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	60 405 890
Årets resultat	4 007 030
<b>Medel att disponera</b>	<b>64 412 920</b>

*Händelser efter räkenskapsårets slut*

Utdelning beslutad på extra bolagsstämma	-9 500 000
<b>Summa</b>	<b>54 912 920</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	54 912 920
<b>Summa</b>	<b>54 912 920</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Efter balansdagen har en utdelning om 9 500 tkr till aktieägarna beslutats, i enlighet med extra bolagsstämmans beslut per 2024-11-25.

## Resultaträkning

	Not	2023-11-01	2022-11-01
	1 2 3	2024-10-31	2023-10-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		84 556	82 852
Övriga rörelseintäkter		11	70
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>84 567</b>	<b>82 922</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-40 284	-36 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 329	-10 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-50 613</b>	<b>-46 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 954</b>	<b>35 963</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		443	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-26 988	-26 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 545</b>	<b>-26 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 409</b>	<b>9 192</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 409</b>	<b>9 192</b>
Skatt på årets resultat		-3 402	-3 581
Övriga skattekostnader		0	109
<b>Årets resultat</b>		<b>4 007</b>	<b>5 720</b>

2025041711811

## Balansräkning

	Not	2024-10-31	2023-10-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	821 781	832 110
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	286	132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>822 067</b>	<b>832 242</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 473	2 522
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 473</b>	<b>2 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>823 540</b>	<b>834 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		528	822
Övriga fordringar		135	234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 622	8 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 285</b>	<b>9 241</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		72 265	58 681
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72 265</b>	<b>58 681</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>79 550</b>	<b>67 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>903 090</b>	<b>902 686</b>

2025041711812

## Balansräkning

	Not	2024-10-31	2023-10-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	8	82 811	82 811
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 911</b>	<b>82 911</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 405	54 685
Årets resultat		4 007	5 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>64 412</b>	<b>60 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 323</b>	<b>143 316</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Skulder till koncernföretag		136 950	136 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>736 950</b>	<b>736 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 334	2 151
Skatteskulder		17	4 197
Övriga skulder		1 203	1 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 263	14 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 817</b>	<b>22 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>903 090</b>	<b>902 686</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har en utdelning om 9 500 tkr till aktieägarna beslutats, i enlighet med extra bolagsstämmans beslut per 2024-11-25. Styrelsen i Zeolit AB konstaterar att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den beslutade vinstutdelningen och att utdelningen därmed var försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

### Not 3. Upplysning om moderföretag

#### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till BNP Paribas Real Estate Investment Germany Management 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.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-11-01 -2024-10-31	2022-11-01 -2023-10-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-10 442	-10 414

2025041711814

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2024-10-31</b>	<b>2023-10-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	870 466	867 639
Omklassificeringar	0	2 827
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>870 466</b>	<b>870 466</b>
Ingående avskrivningar	-121 167	-111 060
Årets avskrivningar	-10 329	-10 107
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-131 496</b>	<b>-121 167</b>
Ingående uppskrivningar	82 811	82 811
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>82 811</b>	<b>82 811</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>821 781</b>	<b>832 110</b>

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-10-31</b>	<b>2023-10-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	132	1 740
Nedlagda utgifter	154	1 219
Omklassificeringar	0	-2 827
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>286</b>	<b>132</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>286</b>	<b>132</b>

**Not 7. Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-10-31</b>	<b>2023-10-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 126	5 241
Reglerade fordringar	-748	-1 115
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 378</b>	<b>4 126</b>
Ingående nedskrivningar	-1 604	-1 304
Årets nedskrivningar	-301	-300
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 905</b>	<b>-1 604</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 473</b>	<b>2 522</b>

2025041711815

**Not 8. Uppskrivningsfond**

	2024-10-31	2023-10-31
Belopp vid årets ingång	82 811	82 811
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 811</b>	<b>82 811</b>
Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 738 550 tkr (748 878 tkr)		

**Not 9. Långfristiga skulder**

	2024-10-31	2023-10-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	736 950	736 950
Lånen kommer att förnyas vid förfall och har därmed i realiteten en längre löptid.		

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-10-31	2023-10-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	630 000	630 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>630 000</b>	<b>630 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Orman Cemalettin  
Styrelseordförande

Christian Ehrenstrasser  
Verkställande direktör

Mikael Freudmann

Per Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

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 2023-11-01—2024-10-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Zeolit Exploaterings AB 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 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 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. 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 2023-11-01—2024-10-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Zeolit Exploaterings AB 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

“By my signature I confirm all dates and content in this document.”

## Per Johannesson

Underskrivare 1

Serial number: 5a1022e4ca9f9d[...]b97b2ef511b6c

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-03-24 08:15:36 UTC



## Christian Ehrenstrasser

Underskrivare 1

Serial number: christian.ehrenstrasser@realestate.bnpparibas

IP: 155.140.xxx.xxx

2025-03-24 10:27:45 UTC

## MIKAEL FREUDMANN

Underskrivare 1

Serial number: d68d84c38bacc2[...]9def66e6db0af

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-03-24 12:12:17 UTC



## Orman Cemalettin

Underskrivare 1

Serial number: cemalettin.orman@realestate.bnpparibas

IP: 155.140.xxx.xxx

2025-03-24 17:09:36 UTC

## Sara Ryfors

Underskrivare 2

Serial number: db602cb8d37093[...]2036103a5bb7a

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-03-24 20:09:43 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

### How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.