

ÅRSREDOVISNING

för

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr. 559165-1145

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	10

Styrelsen för Samfastigheter i Norden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades år 2018 och förvaltar sedan dess finansiella tillgångar som bedriver utveckling, uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolaget ägs till 100% av Esmaeilzadeh Holding AB (publ).

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fortsatt förvalta sina finansiella tillgångar samt utvärdera potentiella förvärv av nya finansiella tillgångar. Bolaget har också utvärderat eventuella försäljningar av befintliga finansiella tillgångar.

Utöver detta har Bolaget fortsatt sitt samarbete med Estea-koncernen genom sin Joint Venture-satsning. Ägarandelen i det samägda bolaget uppgår till 49%.

Vidare har Bolaget genomfört en riktad nyemission om 279 preferensaktier varav samtliga tecknades av Esmaeilzadeh Holding AB (publ). I december blev Esmaeilzadeh Holding AB (publ) dessutom ensam ägare till Bolaget efter att ha förvärvat samtliga stamaktier från S. Property Group AB och Katebi Invest AB.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-3	1 893	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-11 066 533	-22 577 017	-14 353 325	-8 819 062	-1 951 038
Balansomslutning	65 105 301	64 412 753	42 085 621	77 373 870	29 111 631
Soliditet (%)	25,61	27,43	58,54	51,58	64,33

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		50 000	39 588 734	-21 967 909	17 670 825
Nyemission		13 950	0	0	13 950
Erhållna aktieägartillskott		0	0	0	0
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämman		0	-21 967 909	21 967 909	0
Utdelning till aktieägare		0	-17 829 975	0	-17 829 975
Årets resultat		0	0	-11 066 533	-11 066 533
Överkursfond		0	27 886 050	0	27 886 050
Belopp vid årets utgång		63 950	27 676 899	-11 066 533	16 674 316

Villkorade aktieägartillskott

	2023	2022	2021	2020	2019
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	20 000 000

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	27 886 050
Balanserat resultat	-209 151
Årets resultat	-11 066 533
Summa	16 610 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	0
Balanseras i ny räkning	16 610 366
Summa	16 610 366

Kommentar till dispositioner

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ank=20240705:2024070808162

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-3	1 893
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-3	1 893
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 472 467	-10 319 630
Personalkostnader	2	-5 940 394	-7 536 488
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 900	-6 625
Summa rörelsekostnader		-10 428 761	-17 862 743
Rörelseresultat		-10 428 764	-17 860 850
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	50 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 214	-4 766 198
Summa finansiella poster		-637 769	-4 716 167
Resultat efter finansiella poster		-11 066 533	-22 577 017
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	609 108
Summa bokslutsdispositioner		0	609 108
Resultat före skatt		-11 066 533	-21 967 909
Årets resultat		-11 066 533	-21 967 909

ank=20240705:2024070808163

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3	56 975	72 875
Summa materiella anläggningstillgångar		56 975	72 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	3 377 353	3 327 353
Fordringar hos koncernföretag	5	11 709 163	15 872 163
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	46 956 101	43 407 005
Andra långfristiga fordringar	7	0	75 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 042 617	62 681 934
Summa anläggningstillgångar		62 099 592	62 754 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	825 000
Övriga fordringar		2 819 746	165 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 369	445 917
Summa kortfristiga fordringar		2 994 115	1 436 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 594	221 867
Summa kassa och bank		11 594	221 867
Summa omsättningstillgångar		3 005 710	1 657 944
Summa tillgångar		65 105 301	64 412 753

ank=20240705:2024070808164

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		63 950	50 000
Summa bundet eget kapital		63 950	50 000
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		27 886 050	0
Balanserat resultat		-65 209 151	39 588 734
Erhållet aktieägartillskott		65 000 000	0
Årets resultat		-11 066 533	-21 967 909
Summa fritt eget kapital		16 610 366	17 620 825
Summa eget kapital		16 674 316	17 670 825
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		34 800 900	42 252 900
Summa långfristiga skulder		34 800 900	42 252 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		328	-36 844
Leverantörsskulder		159 354	39 533
Skulder till koncernföretag		7 000 000	0
Övriga skulder		4 193 716	2 297 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 276 689	2 188 666
Summa kortfristiga skulder		13 630 086	4 489 029
Summa eget kapital och skulder		65 105 301	64 412 753

ank=20240705:2024070808165

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Noter till resultaträkning

2 Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantal anställda	7	11

Noter till balansräkning

3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 500	0
Inköp	0	79 500
Utgående anskaffningsvärden	79 500	79 500
Ingående avskrivningar	-6 625	0
Årets avskrivningar	-15 900	-6 625
Utgående avskrivningar	-22 525	-6 625
Redovisat värde	56 975	72 875

4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 327 353	2 374 500
Inköp	0	125 500
Försäljningar	0	0
Lämnade aktieägartillskott	50 000	827 353
Utgående anskaffningsvärden	3 377 353	3 327 353
Redovisat värde	3 377 353	3 327 353

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)
Samfastigheter Holding 1 AB	559223-8355	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 2 AB	559311-9505	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 3 AB	559312-1972	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 4 AB	559318-7593	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 5 AB	559363-6060	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding Förvärv AB	559362-7952	Stockholm	100,00

5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 872 163	16 249 059
Tillkommande fordringar	11 847 845	78 199 545
Reglerade fordringar	-16 010 845	-78 576 441
Utgående anskaffningsvärden	11 709 163	15 872 163
Redovisat värde	11 709 163	15 872 163

6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 407 005	22 493 608
Inköp	0	20 938 897
Försäljningar	0	-25 500
Lämnade aktieägartillskott	3 549 096	0
Utgående anskaffningsvärden	46 956 101	43 407 005
Redovisat värde	46 956 101	43 407 005

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)
Estea Samfastigheter HoldCo AB	559386-1247	Stockholm	49,00

7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	75 413	75 413
Reglerade fordringar	-75 413	0
Utgående anskaffningsvärdet	0	75 413
Redovisat värde	0	75 413

Övriga noter

8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Generell borgen för Samfastigheter Kungälv AB	38 064 070	40 430 474
Generell borgen för Samfastigheter Hössna AB	19 570 197	20 437 424
Generell borgen för Estea Samfastigheter Förvaltning AB	225 991 995	230 943 375
Generell borgen för Samfastigheter Bromma AB	8 000 000	8 000 000
Generell borgen för Samfastigheter Tierp AB	33 070 000	33 500 000
Generell borgen för Samfastigheter Vivsta AB	38 500 000	31 500 000

9 Uppllysning om moderföretag

Namn	Organisationsnummer	Säte
Esmailzadeh Holding AB (publ)	559242-7388	Stockholm

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Stockholm

Charlotte Kornborg
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseordförande

Peter Olofsson
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Nils Lagerstrand
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
:

Alexander Mc Guire
Huvudansvarig revisor

ank=20240705:2024070808169

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire
Director

2024-05-30 12:09:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SAMFASTIGHETER I NORDEN AB 559165-1145 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS PETER GUNNAR OLOFSSON

Peter Olofsson

2024-05-30 07:36:24 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Lagerstrand

Nils Lagerstrand

2024-05-30 09:32:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Charlotte E E Varre Kornborg

Charlotte Kornborg

2024-05-30 10:05:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20240705:2024070808170

Fastställelseintyg

Samfastigheter i Norden AB (559165-1145)

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm, 2024-06-30



Peter Olofsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samfastigheter i Norden AB, org.nr 559165-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfastigheter i Norden AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samfastigheter i Norden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Samfastigheter i Norden AB.

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 Samfastigheter i Norden 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 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 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 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.

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 förvaltning för Samfastigheter i Norden AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Samfastigheter i Norden 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 12:08:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Datum

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240705:2024070808174