

Årsredovisning

Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cetanica Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24/6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24/6 2024

Behrang Gilanpour



Årsredovisning

Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Cetanica Real Estate AB avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Cetanica Real Estate AB, med säte i Stockholm kommun, köper, säljer, förvaltar och utvecklar fastigheter och värdepapper.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gilanpour Holding AB, org. nr. 556574-5246, med säte i Stockholm kommun.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 250 | 72 | 700 | 733 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 614 | -1 816 | -772 | -533 |
| Soliditet (%) | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 2,0 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 102 592 | 89 | 202 681 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 89 | -89 | 0 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 102 681 | 0 | 202 681 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|----------------|
| balanserad vinst | 102 681 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 102 681 |
| | 102 681 |

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 250 000 | 72 191 |
| Övriga rörelseintäkter | | 120 000 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 370 000 | 72 191 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Handelsvaror | | -280 087 | -341 735 |
| Övriga externa kostnader | | -620 617 | -553 086 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 084 282 | -991 227 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -1 621 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 984 986 | -1 887 668 |
| Rörelseresultat | | -1 614 986 | -1 815 477 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 782 | 299 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -798 |
| Summa finansiella poster | | 782 | -500 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 614 204 | -1 815 977 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 1 614 204 | 1 816 066 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 1 614 204 | 1 816 066 |
| Resultat före skatt | | 0 | 89 |
| Årets resultat | | 0 | 89 |

| Balansräkning | Not 1 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 2 | 712 567 | 638 380 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 3 | 16 692 910 | 16 161 589 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 405 477 | 16 799 969 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 405 477 | 16 799 969 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 183 875 | 414 350 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 589 751 | 64 021 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 773 626 | 478 371 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 174 191 | 342 137 |
| Summa kassa och bank | | 174 191 | 342 137 |
| Summa omsättningstillgångar | | 947 817 | 820 508 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 353 294 | 17 620 477 |

| Balansräkning | Not 1 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 102 681 | 102 592 |
| Årets resultat | | 0 | 89 |
| Summa fritt eget kapital | | 102 681 | 102 681 |
| Summa eget kapital | | 202 681 | 202 681 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder | 4 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 000 000 | 3 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 105 355 | 29 157 |
| Skulder till koncernföretag | | 10 405 118 | 9 619 322 |
| Övriga skulder | | 4 610 248 | 4 703 868 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 29 892 | 65 449 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 150 613 | 14 417 796 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 353 294 | 17 620 477 |

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|-------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 20 år |

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 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 799 889 | 731 624 |
| Inköp | 171 307 | 68 265 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 971 196 | 799 889 |
| Ingående avskrivningar | -161 509 | -81 520 |
| Årets avskrivningar | -97 120 | -79 989 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -258 629 | -161 509 |
| Utgående redovisat värde | 712 567 | 638 380 |

Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 18 224 757 | 14 427 994 |
| Inköp | 1 518 483 | 3 796 763 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 743 240 | 18 224 757 |
| Ingående avskrivningar | -2 063 168 | -1 151 930 |
| Årets avskrivningar | -987 162 | -911 238 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 050 330 | -2 063 168 |
| Utgående redovisat värde | 16 692 910 | 16 161 589 |

Not 4 Långfristiga skulder

Bolaget har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelse och ledning övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Utvecklingen följs noggrant för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden som kan komma att påverka företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid för närvarande svårt att bedöma direkta och indirekta konsekvenser för bolagets verksamhet.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Behrang Gilanpour

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Katrina Bergman

2024062742625

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Behrang Gilanpour (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 66ae1b87e76800[...]958b0b56b485f

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-06-19 07:10:58 UTC



Eriknils Anders Thomas Karlsson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 20a122b149afa6[...]3ba87964a9579

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-19 08:24:35 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Katarina Bergman

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 74W7H-5TJVJ-3Z58A-OTY2U-VCUTH-AKAF2



Building a better
working world

2024062742626

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cetanica Real Estate AB, org.nr 556781-5252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cetanica Real Estate AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cetanica Real Estate AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cetanica Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Cetanica Real Estate AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cetanica Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eriknils Anders Thomas Karlsson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 20a122b149afa6[...]3ba87964a9579

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-19 08:24:35 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062742627

Penneo dokumentnyckel: 3Q3EP-LB8QY-XH5YV-F83ED-58ATM-ES27M