

Årsredovisning

för

Changdobels Properties AB

556851-2569

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

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

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:

Erik Sjöholm, Styrelseledamot
2024-07-11

Styrelsen och verkställande direktören för Changdobels Properties AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Företaget skall äga, förvalta och hyra ut fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare verksamhet överläts i december 2022 till ett nybildat systerbolag i samma koncern som även tog över namnet, Changdobels Hundcenter AB. Under 2023 har Changdobels Properties AB endast ägt, förvaltat och hyrt ut fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	624	22 212	20 055	16 975	22 648
Resultat efter finansiella poster	2 068	5 688	3 957	672	2 494
Soliditet (%)	45	46	44	38	35

Nettoomsättning har minskat med mer än 30% jämfört med föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 430 141	3 539 534	6 019 675
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning		3 539 534	-3 539 534	0
Årets resultat			1 461 936	1 461 936
Belopp vid årets utgång	50 000	2 969 675	1 461 936	4 481 611

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 969 675
årets vinst	1 461 936
	4 431 611
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (3 000 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	1 431 611
	4 431 611

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		624 427	22 212 234
Övriga rörelseintäkter		2 746 521	4 564 693
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 370 948	26 776 927
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-360 096	-662 491
Övriga externa kostnader		-301 672	-5 665 246
Personalkostnader	2	-200	-14 191 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 808	-366 784
Övriga rörelsekostnader		0	-625
Summa rörelsekostnader		-870 776	-20 886 964
Rörelseresultat		2 500 172	5 889 963
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 115	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 401	-201 939
Summa finansiella poster		-432 286	-201 865
Resultat efter finansiella poster		2 067 887	5 688 098
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Förändring av periodiseringsfonder		-200 000	-1 200 000
Summa bokslutsdispositioner		-200 000	-1 200 000
Resultat före skatt		1 867 887	4 488 098
Skatter			
Skatt på årets resultat		-405 951	-948 564
Årets resultat		1 461 936	3 539 534

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 655 580	13 864 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 655 580	13 864 388
Summa anläggningstillgångar		13 655 580	13 864 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		664	11 040
Fordringar hos koncernföretag		2 303 866	4 103 866
Övriga fordringar		290 530	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 793	277 591
Summa kortfristiga fordringar		2 604 853	4 392 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 224 820	1 705 259
Summa kassa och bank		1 224 820	1 705 259
Summa omsättningstillgångar		3 829 673	6 097 756
SUMMA TILLGÅNGAR		17 485 252	19 962 144

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 969 675	2 430 141
Årets resultat		1 461 936	3 539 534
Summa fritt eget kapital		4 431 611	5 969 675
Summa eget kapital		4 481 611	6 019 675
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 159 000	3 959 000
Summa obeskattade reserver		4 159 000	3 959 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 109 380	8 460 440
Summa långfristiga skulder		8 109 380	8 460 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		351 060	351 060
Leverantörsskulder		446	253 722
Skulder till koncernföretag		0	42 477
Skatteskulder		0	323 096
Övriga skulder		332 761	379 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 995	173 305
Summa kortfristiga skulder		735 262	1 523 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 485 252	19 962 144

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.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5%

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	36

Tidigare verksamhet med anställda har överlåtits till systerbolaget, Changdobels Hundcenter AB.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 422 142	15 422 142
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 422 142	15 422 142
Ingående avskrivningar	-1 557 754	-1 348 946
Årets avskrivningar	-208 808	-208 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 766 562	-1 557 754
Utgående redovisat värde	13 655 580	13 864 388

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	112 185
Bidrag arbetsredskap	0	-112 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 275 572
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 275 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-794 237
Försäljningar/utrangeringar	0	794 237
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	926 192
Försäljningar/utrangeringar	0	-926 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-186 012
Försäljningar/utrangeringar	0	186 012
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2023-12-31	2022-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	8 109 380	8 460 440
	8 109 380	8 460 440
Kortfristig del av långfristig skuld	351 060	351 060

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Zimson & Morris Holding AB, org.nr 559074-8447.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	9 451 315	9 451 315
	9 451 315	9 451 315

Täby 2024-06-06

Erik Sjöholm
Erik Sjöholm
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-06

Axel Nelén
Axel Nelén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Changdobels Properties AB, org.nr 556851-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Changdobels Properties AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Changdobels Properties ABs 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 Changdobels Properties 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 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

Mina 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Changdobels Properties AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Changdobels Properties AB enligt god revisorsred 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 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

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 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.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
2024-06-06

Axel Nelén
Axel Nelén
Auktoriserad revisor