

Årsredovisning
för
Cederqvist Fastigheter AB
556781-0071

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cederqvist Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skövde 2023-06-30


Jonas Cederqvist

Styrelsen för Cederqvist Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva handel och förvaltning av värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Skövde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har bolaget köpt samtliga andelar i Falköping Geten 2 och Rådjuret 11 AB, 559334-8781.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till JPC Invest AB i Skövde, org.nr 556409-7235.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 280	6 084	6 299	7 201
Resultat efter finansiella poster	-835	15 603	-311	1 127
Soliditet (%)	0,8	2,0	1,6	1,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 189 032	114 504	1 403 536
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		114 504	-114 504	0
Årets resultat			-827 446	-827 446
Belopp vid årets utgång	100 000	1 303 536	-827 446	576 090

V Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 600 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 303 536
årets förlust	-827 446
	476 090
disponeras så att	
i ny räkning överföres	476 090
	476 090

4 Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 279 533	6 084 086
Övriga rörelseintäkter	2	242 898	14 101 622
		5 522 431	20 185 708
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 839 553	-3 782 228
Personalkostnader	3	-586 803	-942 638
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-664 442	-666 082
		-5 090 798	-5 390 948
Rörelseresultat		431 633	14 794 760
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		100 892	1 538 362
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-194 010	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 965	-730 305
		-1 267 083	808 521
Resultat efter finansiella poster		-835 450	15 603 281
Bokslutsdispositioner		-1 724	-15 498 504
Resultat före skatt		-837 174	104 777
Förändring uppskjuten skatt		9 728	9 727
Årets resultat		-827 446	114 504

2023072006620

W

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	32 246 073	32 461 696
Inventarier, verktyg och installationer	5	41 790	26 060
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 346 774	442 166
		33 634 637	32 929 922

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	31 413 913	20 228 891
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	10 300 000	10 300 000
		41 713 913	30 528 891
Summa anläggningstillgångar		75 348 550	63 458 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 045	102 898
Fordringar hos koncernföretag		94 015	0
Aktuella skattefordringar		335 123	0
Övriga fordringar		425 668	371 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 821	173 587
		1 046 672	647 691

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		77 259	7 077 679
------------------------------------	--	---------------	------------------

✓ **SUMMA TILLGÅNGAR**

76 472 481 **71 184 183**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 303 536

1 189 033

Årets resultat

-827 446

114 504

476 090

1 303 537

Summa eget kapital

576 090

1 403 537

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

9 784

8 060

Summa obeskattade reserver

9 784

8 060

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

478 393

488 121

Summa avsättningar

478 393

488 121

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

46 364 819

43 567 057

Summa långfristiga skulder

46 364 819

43 567 057

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 442 988

1 269 660

Leverantörsskulder

971 507

694 179

Skulder till koncernföretag

25 827 986

22 963 089

Aktuella skatteskulder

0

86 885

Övriga skulder

263 096

196 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

537 818

507 098

Summa kortfristiga skulder

29 043 395

25 717 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 472 481

71 184 183

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vinst vid försäljning av fastigheten Tidaholm Kurvan 2	0	14 050 889
Övriga rörelseintäkter	26 898	50 733
	26 898	14 101 622

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 106 957	44 082 882
Inköp	436 826	294 900
Försäljningar/utrangeringar		-9 270 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 543 783	35 106 957
Ingående avskrivningar	-5 014 780	-6 236 044
Försäljningar/utrangeringar		1 821 714
Årets avskrivningar	-605 228	-600 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 620 008	-5 014 780
Ingående uppskrivningar	2 369 519	2 416 740
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 221	-47 221
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 322 298	2 369 519
Utgående redovisat värde	32 246 073	32 461 696

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 755	111 755
Inköp	27 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 478	111 755
Ingående avskrivningar	-85 695	-67 284
Årets avskrivningar	-11 993	-18 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 688	-85 695
Utgående redovisat värde	41 790	26 060

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 166	315 475
Inköp	1 346 774	442 166
Omklassificeringar	-442 166	-315 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346 774	442 166
Utgående redovisat värde	1 346 774	442 166

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 228 891	30 823 518
Inköp	11 084 130	0
Försäljningar	0	-11 320 269
Förändring andel i koncernföretag	100 892	725 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 413 913	20 228 891
Utgående redovisat värde	31 413 913	20 228 891

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser lägenhet 1001 Brf No. 58 Sturegatan org.nr. 769629-4664

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 300 000	0
Inköp	0	10 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 300 000	10 300 000
Utgående redovisat värde	10 300 000	10 300 000

2023072006625

2

2023072006626

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	40 592 867	38 488 417
	40 592 867	38 488 417

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 038 000	50 189 000
Aktier i dotterbolag	23 641 174	12 557 044
BRF 58, Sturegatan Stockholm, org.nr. 769629-4664	10 300 000	10 300 000
	83 979 174	73 046 044

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	24 640 416	14 016 000
	24 640 416	14 016 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

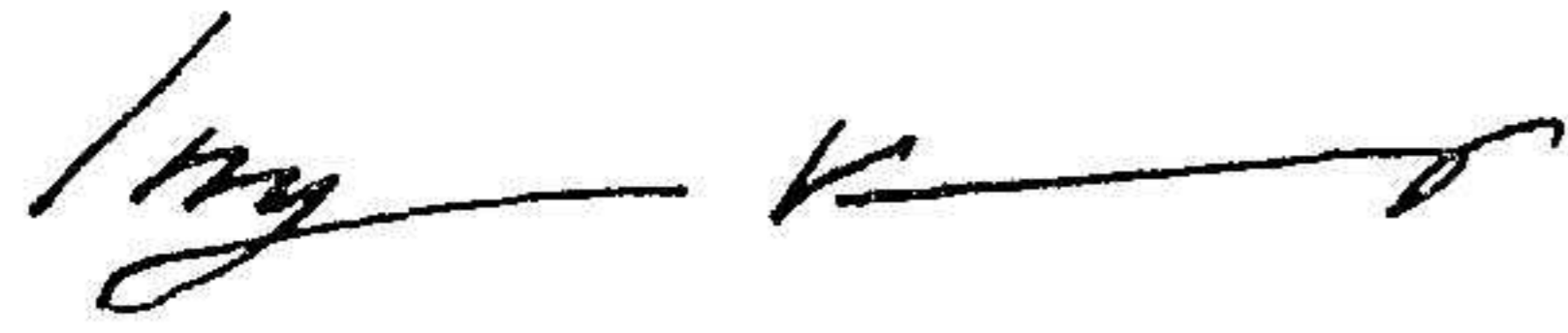
Den pågående konflikten i Östra Europa och det allmänna ekonomiska läget med hög inflation och ökande ränteläge kan påverka bolaget eftersom risk föreligger för fortsatt finansiell oro. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att minska eventuella effekter på verksamheten.

2023072006627

Skövde 2023-06-29


Jonas Cederqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30



Ingemar Venemyr
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cederqvist Fastigheter AB
Org.nr. 556781-0071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cederqvist Fastigheter AB för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cederqvist Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Cederqvist Fastigheter 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 förvaltning för Cederqvist Fastigheter AB för år 2022 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Cederqvist Fastigheter 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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Skövde den 30 juni 2023


Ingemar Venemyr
Auktoriserad revisor Far

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

