

ÅRSREDOVISNING

för

Cape East AB

Org.nr. 559109-6176

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Cape East AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Luleå 2023-06-30



Tobias Lindfors

ÅRSREDOVISNING

för

Cape East AB

Org.nr. 559109-6176

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Cape East AB

Org.nr. 559109-6176

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Cape East AB är en hotell, konferens och spa anläggning belägen i Haparanda.

Företagets säte är Luleå.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	45 320	26 570	21 901	9 380	10 181
Res. efter finansiella poster	6 650	1 008	526	2 566	107
Balansomslutning	63 407	63 253	60 286	60 155	41 581
Soliditet (%)	20	12	11	10	10
Avkastning på eget kapital (%)	67	15	8	51	3
Avkastning på totalt kapital (%)	12	4	3	7	3
Antal anställda	29	17	11	5	2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Bolagets omsättning har ökat kraftigt under året som en följd av att pandemin med tillhörande restriktioner släppts i början av 2022.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pite Havsbad AB, org.nr. 559035-4865 med säte i Luleå.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	2 749 638	-218 605	2 531 033
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-218 605	218 605	0
Årets vinst				3 511 836	3 511 836
Belopp vid årets utgång	50 000	0	2 531 033	3 511 836	6 042 869

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	2 531 033
årets vinst	3 511 836
	<u>6 042 869</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	6 042 869
	<u>6 042 869</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		45 320 336	26 569 627
Övriga rörelseintäkter		<u>-2 861 244</u>	<u>118 564</u>
		42 459 092	26 688 191
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 168 413	-5 007 122
Övriga externa kostnader		-9 737 499	-8 748 540
Personalkostnader	2	-14 129 619	-7 994 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 847 024	-2 628 248
Övriga rörelsekostnader		<u>-3 224</u>	<u>-4 484</u>
		-34 885 779	-24 383 039
Rörelseresultat		7 573 313	2 305 152
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-922 850</u>	<u>-1 296 745</u>
		-922 850	-1 296 745
Resultat efter finansiella poster		6 650 463	1 008 407
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 410 184	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-859 498	-1 213 657
Lämnade koncernbidrag		<u>-14 000</u>	<u>0</u>
		-2 283 682	-1 213 657
Resultat före skatt		4 366 781	-205 250
Skatt på årets resultat	4	-854 945	-13 355
Årets resultat		<u>3 511 836</u>	<u>-218 605</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	41 781 468	42 009 731
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 874 046	8 352 372
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	895 995	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 551 509	50 362 103

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	25 000	25 000
Uppskjuten skattefordran	9	0	848
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 848

Summa anläggningstillgångar		50 576 509	50 387 951
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter		383 364	250 906
Summa varulager m.m.		383 364	250 906

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 732 994	1 798 460
Aktuell skattefordran		0	47 965
Övriga fordringar		7 351	75 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		908 383	377 937
Summa kortfristiga fordringar		4 648 728	2 300 238

Kassa och bank

Kassa och bank	12	7 798 793	10 313 641
Summa kassa och bank		7 798 793	10 313 641

Summa omsättningstillgångar		12 830 885	12 864 785
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		63 407 394	63 252 736
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2023071904569

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

	50 000	50 000
	50 000	50 000
	2 531 033	2 749 638
	3 511 836	-218 605
	6 042 869	2 531 033
	6 092 869	2 581 033
	2 477 000	1 066 816
	5 715 597	4 856 099
	8 192 597	5 922 915
	5 024	21 570
	5 024	21 570
10, 11	12 800 001	19 700 000
	9 722 919	14 819 054
	22 522 920	34 519 054
11	1 200 000	4 300 000
	1 168 340	1 162 558
	1 761 864	1 338 593
	8 847 013	1 030 278
	790 412	0
	9 341 673	10 069 467
	3 484 682	2 307 268
	26 593 984	20 208 164
	63 407 394	63 252 736

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

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:

	Antal år
Byggnader	15-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och maskiner	5 år

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

Not 2	2022	2021
Medelantal anställda		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	29,00	17,00
Not 3	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	626 638	937 907
Ränta koncernföretag	<u>296 212</u>	<u>358 838</u>
	922 850	1 296 745
Not 4	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-871 491	-28 866
Förändring Uppskjuten skatt	<u>16 546</u>	<u>15 511</u>
	-854 945	-13 355
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	4 366 781	-205 250
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-899 557	42 282
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7 589	-27 874
Ej skattepliktiga intäkter	3 440	0
Skattemässiga justeringar	-16 546	-13 309
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1 099	-1 099
Underskottsavdrag som nyttjas i år	49 857	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-28 866
Förändring Uppskjuten skatt	16 546	15 511
Avrundningsdifferens	<u>3</u>	<u>0</u>
Summa	-854 945	-13 355
Not 5	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	45 563 862	45 345 249
Inköp	<u>1 271 850</u>	<u>218 613</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 835 712	45 563 862
Ingående avskrivningar	-3 554 131	-2 181 178
Årets avskrivningar	<u>-1 500 113</u>	<u>-1 372 953</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 054 244</u>	<u>-3 554 131</u>
Utgående redovisat värde	41 781 468	42 009 731
Redovisat värde byggnader	36 022 978	36 152 863
Redovisat värde markanläggningar	4 058 978	4 157 356
Redovisat värde mark	<u>1 699 512</u>	<u>1 699 512</u>
	41 781 468	42 009 731
Not 6	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	15 195 857	15 174 103
Inköp	<u>868 585</u>	<u>21 754</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 064 442	15 195 857
Ingående avskrivningar	-6 843 485	-5 588 190
Årets avskrivningar	<u>-1 346 911</u>	<u>-1 255 295</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 190 396</u>	<u>-6 843 485</u>
Utgående redovisat värde	7 874 046	8 352 372

NOTER

2023071904573

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		0	175 000
	Inköp		895 995	0
	Omklassificeringar		0	-175 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		895 995	0
	Utgående redovisat värde		895 995	0
Not 8	Andelar i koncernföretag		2022-12-31	2021-12-31
	Företag		Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	
	Cape East Drift AB		250	25 000
	559248-0775	Luleå	100,00%	25 000
				25 000
Not 9	Uppskjuten skatt		2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		848	0
	Årets ökning		0	848
	Årets minskning		-848	0
	Utgående redovisat värde		0	848
Not 10	Långfristiga skulder		2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		4 800 000	17 200 000
	Amortering efter 5 år		17 722 920	17 319 054
			22 522 920	34 519 054
Not 11	Skulder som avser flera poster		2022-12-31	2021-12-31
	Företagets banklån/skuld om 32.569.933 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.			
	<i>Långfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut		12 800 001	19 700 000
	Skulder till koncernföretag		9 722 919	14 819 054
	<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut		1 200 000	4 300 000
	Skulder till koncernföretag		8 847 013	1 030 278
Not 12	Checkräkningskredit		2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:		2 000 000	2 000 000
	Ingen del av den beviljade checkkrediten har nyttjats.			
Not 13	Ställda säkerheter		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
	Företagsinteckningar		1 000 000	1 500 000
	Summa ställda säkerheter		31 000 000	31 500 000

NOTER

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Luleå, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tobias Lindfors
Ordförande

Kristofer Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Magnus Lagerberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 20:10:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LAGERBERG

Datum

Magnus Lagerberg

Partner

Leveranskanal: E-post

Granskare

Josefin Holmgren

Manager

Leveranskanal: E-post

CAPE EAST AB 559109-6176 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 12:02:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS LINDFORS

Datum

Tobias Lindfors

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 13:05:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTOFER LUNDSTRÖM

Datum

Kristofer Lundström

Leveranskanal: E-post

ÖHLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Granskare

Oscar Lindström

Leveranskanal: E-post

2023071904575

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cape East AB, org.nr 559109-6176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cape East AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cape East ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Cape East AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cape East AB enligt god revisors sed 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Cape East AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cape East AB enligt god revisors sed 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. Den 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
- 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 revisions sed 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

Magnus Lagerberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 19:53:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LAGERBERG

Datum

Magnus Lagerberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071904578