

Årsredovisning

för

CEDAB Fastighet AB

Org.nr. 556071-8271

Räkenskapsåret

2024-09-01 – 2025-08-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	9

Fastställelseintyg

CEDAB Fastighet AB (556071-8271)

Räkenskapsår 2024-09-01 – 2025-08-31

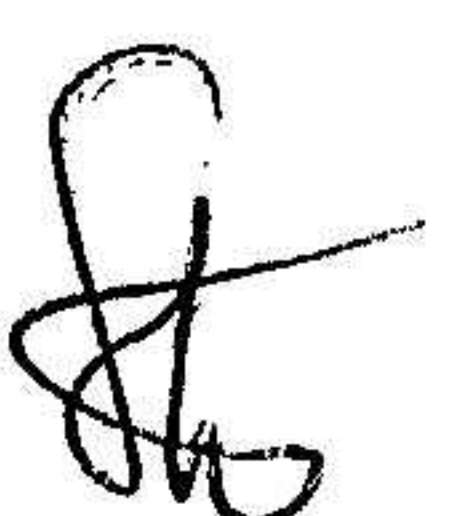
Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-18. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Sundsvall, 2025-12-18



Sten Hjertman, Styrelseledamot



Styrelsen för CEDAB Fastighet AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av egen industrifastighet och har sitt säte i Sundsvall.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 600	1 625	2 145	2 651	2 369
Resultat efter finansiella poster	845	600	177	1 611	1 177
Soliditet (%)	98	89	80	67	13

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	40 000	11 204 431	477 600	11 922 031
Balanseras i ny räkning	0	0	477 600	-477 600	0
Årets resultat	0	0	0	671 577	671 577
Belopp vid årets utgång	200 000	40 000	11 682 031	671 577	12 593 608

Villkorade aktieägartillskott

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	0

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 682 031
Årets resultat	671 577
Summa	12 353 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	1 500 000
Balanseras i ny räkning	10 853 608
Summa	12 353 608

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1 500 000 kr, vilket motsvarar 750,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelning skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen har gjort bedömningen att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till dom krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den förslagna vinstutdelningen är därför förenlig med vad som anges i aktiebolagslagen 17 kap. 3§ andra och tredje styckena.

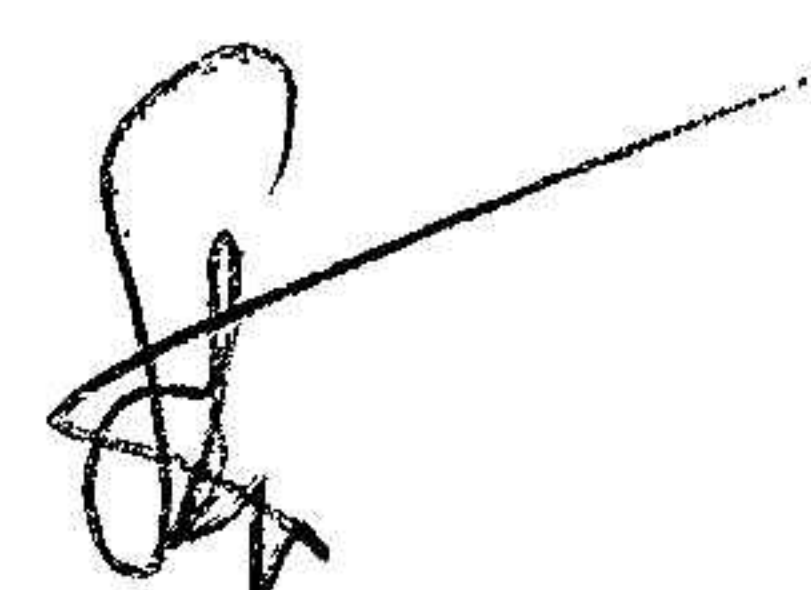
2025122202243



Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 600 000	1 625 212
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 600 000	1 625 212
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-50 040	-264 036
Övriga externa kostnader		-43 275	-38 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-642 270	-646 766
Summa rörelsekostnader		-735 585	-948 952
Rörelseresultat		864 415	676 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 758	4 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-23 334	-80 263
Summa finansiella poster		-19 576	-75 887
Resultat efter finansiella poster		844 839	600 373
Resultat före skatt		844 839	600 373
Skatter			
Skatt på årets resultat		-173 262	-122 773
Årets resultat		671 577	477 600

2025122202244



Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	12 321 501	12 962 271
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	1 500
Summa materiella anläggningstillgångar		12 321 501	12 963 771
Summa anläggningstillgångar		12 321 501	12 963 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		370 006	394 676
Summa kortfristiga fordringar		370 006	394 676
Kassa och bank			
Kassa och bank		124 601	33 248
Summa kassa och bank		124 601	33 248
Summa omsättningstillgångar		494 607	427 924
SUMMA TILLGÅNGAR		12 816 108	13 391 695

2025122202245

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		40 000	40 000
Summa bundet eget kapital		240 000	240 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 682 031	11 204 431
Årets resultat		671 577	477 600
Summa fritt eget kapital		12 353 608	11 682 031
Summa eget kapital		12 593 608	11 922 031
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	1 277 997
Summa långfristiga skulder		0	1 277 997
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	166 667
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		197 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 000	25 000
Summa kortfristiga skulder		222 500	191 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 816 108	13 391 695

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Procent	20-33
Inventarier	Procent	5

Not 2 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	23 334	80 263

Not 3 – Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	21 939 388	21 939 388
Utgående anskaffningsvärden	21 939 388	21 939 388
Ingående avskrivningar	-8 977 117	-8 336 351
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-640 770	-640 766
Utgående avskrivningar	-9 617 887	-8 977 117
Redovisat värde	12 321 501	12 962 271

Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	39 000	39 000
Utgående anskaffningsvärden	39 000	39 000
Ingående avskrivningar	-37 500	-31 500
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 500	-6 000
Utgående avskrivningar	-39 000	-37 500
Redovisat värde	0	1 500

Not 5 – Upplysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

Nuvarande namn	Organisationsnummer	Säte
Hjertmans Holding AB	556353-5177	Sundsvall

2025122202248

2025122202249

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 18/12-25.

Sundsvall

Sten Hjertman
Styrelseledamot

Datum

2025-12-18

Sara Hjertman
Styrelseledamot

Datum

2025-12-18

Per Hjertman
Styrelseledamot

Datum

2025-12-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/12 2025

Grant Thornton Sweden A

Esko Ruusila
Auktoriserad revisor

Datum

2025-12-18

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CEDAB Fastighet AB

Org.nr. 556071 - 8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CEDAB Fastighet AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CEDAB Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CEDAB Fastighet AB enligt god revisionsred 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 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

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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,



däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 CEDAB Fastighet AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CEDAB Fastighet AB enligt god revisionsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 18 december 2025,
Grant Thornton Sweden AB

Esko Ruusila
Auktoriserad revisor