

**Årsredovisning**  
för  
**AB Caldestam III**  
559032-9842

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-10-18. 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:**

Emil Shisha, Styrelseledamot  
2023-10-20

Styrelsen för AB Caldestam III avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser  
föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget är ett privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar, utvecklar och upplåter kommersiella fastigheter. Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Caldestam, org.nr 556572-4340 med säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	9 394	8 511	8 337	14 115
Resultat efter finansiella poster	3 991	3 817	3 584	4 166
Balansomslutning	63 742	63 954	75 790	74 164
Soliditet (%)	31,4	28,8	33,3	32,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	17 987 658	402 869	<b>18 440 527</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		402 869	-402 869	<b>0</b>
Årets resultat			1 579 817	<b>1 579 817</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>18 390 527</b>	<b>1 579 817</b>	<b>20 020 344</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 390 527
årets vinst	1 579 817
	<b>19 970 344</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 970 344
	<b>19 970 344</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		9 394 071	8 510 986
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 394 071</b>	<b>8 510 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 364 706	-2 520 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 715 105	-1 529 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 079 811</b>	<b>-4 050 215</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 314 260</b>	<b>4 460 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	20 619	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 343 559	-644 249
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 322 940</b>	<b>-644 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 991 320</b>	<b>3 816 522</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 000 000	-3 306 093
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>-3 306 093</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 991 320</b>	<b>510 429</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-411 503	-107 560
<b>Årets resultat</b>		<b>1 579 817</b>	<b>402 869</b>

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

42 974 092

44 689 197

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**42 974 092**

**44 689 197**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 974 092**

**44 689 197**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

516 553

239 954

Fordringar hos koncernföretag

12 418 235

14 418 235

Övriga fordringar

877 026

500 178

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 680

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**13 912 494**

**15 158 367**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 855 883

4 106 371

**Summa kassa och bank**

**6 855 883**

**4 106 371**

**Summa omsättningstillgångar**

**20 768 377**

**19 264 738**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**63 742 469**

**63 953 935**

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

18 390 527

17 987 658

Årets resultat

1 579 817

402 869

**Summa fritt eget kapital**

**19 970 344**

**18 390 527**

**Summa eget kapital**

**20 020 344**

**18 440 527**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

39 752 500

41 382 500

Leverantörsskulder

228 931

167 195

Skatteskulder

0

235 167

Övriga skulder

1 678 866

1 607 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 061 828

2 121 538

**Summa kortfristiga skulder**

**43 722 125**

**45 513 408**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**63 742 469**

**63 953 935**

## 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.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges. Avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övriga räntekostnader	1 343 559	644 249
	<b>1 343 559</b>	<b>644 249</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övriga ränteintäkter	20 619	0
	<b>20 619</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	47 124 047	55 998 649
Inköp		207 951
Försäljningar/utrangeringar		-9 082 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 124 047</b>	<b>47 124 047</b>
Ingående avskrivningar	-5 368 650	-4 319 744
Omklassificeringar		181 651
Årets avskrivningar	-1 234 705	-1 230 557
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 603 355</b>	<b>-5 368 650</b>
Markanläggning ingående anskaffningsvärden	4 804 000	4 804 000
Ingående avskrivningar	-1 870 200	-1 389 800
Årets avskrivningar	-480 400	-480 400
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 453 400</b>	<b>2 933 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 974 092</b>	<b>44 689 197</b>

#### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under september månad tecknat köpekontrakt om förvärv av två bostadsfastigheter i Solna kommun. Köpekontraktet är tecknat med förbehåll då hembuds rätt föreligger hos bostadsrättsföreningarna.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Fastighetsinteckning	44 235 000	44 235 000
	<b>44 235 000</b>	<b>44 235 000</b>

Stockholm 2023-10-18

*Ghanim Shisha*  
Ghanim Shisha  
Ordförande

*Emil Shisha*  
Emil Shisha  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-18

*Ulf Strauss*  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i AB Caldestam III

Org.nr 559032-9842

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Caldestam III för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Caldestam III:s finansiella ställning per den 30 april 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 AB Caldestam III 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 lämpligt, 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 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 AB Caldestam III för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 AB Caldestam III 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 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.

2023-10-18

*Ulf Strauss*  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor