

# ÅRSREDOVISNING

för

## C RAPP FASTIGHETER AB

Org.nr. 556882-9864

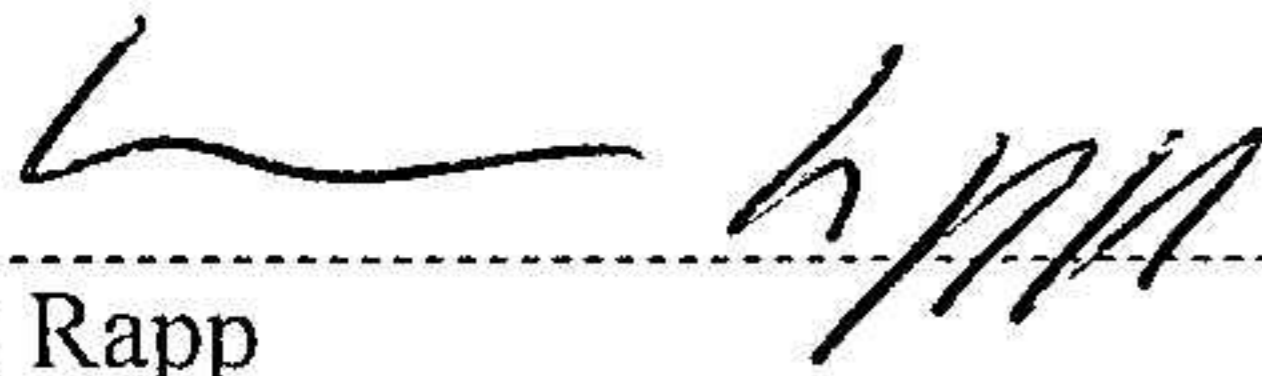
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i C RAPP FASTIGHETER AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 10 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Skövde 2024-04-10

Adam Rapp



# ÅRSREDOVISNING

för

## C RAPP FASTIGHETER AB

Org.nr. 556882-9864

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Λ

# C RAPP FASTIGHETER AB

Org.nr. 556882-9864

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

### Verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rapp Fastigheter AB, org.nr. 556076-4572.

Verksamheten skall vara att äga och förvalta fast egendom och värdepapper samt driva därmed förenligt verksamhet.

Företaget äger fastigheten Bladbaggen 2 i Skövde. En extern värdering av fastigheten utfördes i slutet av år 2021 vilken utvisade att värdet uppgick till ca 64 mkr.

Företagets säte är i Skövde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det försämrade ekonomiska läget med högre ränteläge har påverkat bolagets räntekostnader.

### Framtida utveckling

Företagets verksamhet förväntas bedrivas med samma inriktning och fokusområden som tidigare år.

### Flerårsöversikt\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 669	4 417	4 354	4 002	4 423
Res. efter finansiella poster	553	1 235	1 179	1 483	1 814
Res. i % av nettoomsättningen	11,84	27,96	27,07	37,06	41,01
Balansomslutning	53 898	55 482	56 125	58 083	58 295
Soliditet (%)	16,18	15,23	13,32	11,20	9,90

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

I flerårsjämförelsen ovan har år 2019-2020 inte räknats om till de nya redovisningsprinciperna BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	5 644	853	6 597
Balanseras i ny räkning		853	-853	0
Årets resultat			201	201
Belopp vid årets utgång	100	6 497	201	6 798

### Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	6 497 307
årets vinst	200 681
	<u>6 697 988</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	6 697 988
	<u>6 697 988</u>

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

**C RAPP FASTIGHETER AB**

Org.nr. 556882-9864

**RESULTATRÄKNING**

2024051316864

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 669	4 417
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>1</u>
		4 669	4 418
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-527	-547
Övriga externa kostnader		-57	-44
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 558</u>	<u>-1 558</u>
		-2 142	-2 149
<b>Rörelseresultat</b>		2 527	2 269
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 995</u>	<u>-1 034</u>
		-1 974	-1 034
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		553	1 235
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>-90</u>	<u>-153</u>
		-90	-153
<b>Resultat före skatt</b>		463	1 082
Skatt på årets resultat	2	-262	-229
<b>Årets resultat</b>		<u>201</u>	<u>853</u>

A

**C RAPP FASTIGHETER AB**

Org.nr. 556882-9864

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjuten skattefordran

**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank

**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

12-31

Not

2023-12-31

2022-12-31

	3	52 277	53 810
	4	192	218
		<u>52 469</u>	<u>54 028</u>
		201	134
		<u>201</u>	<u>134</u>
		52 670	54 162
		408	440
		7	37
		<u>415</u>	<u>477</u>
		813	843
		<u>813</u>	<u>843</u>
		1 228	1 320
		53 898	55 482

**C RAPP FASTIGHETER AB**

Org.nr. 556882-9864

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100

100

100100**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

6 497

5 645

Årets resultat

201

853

6 6986 498**Summa eget kapital**6 7986 598**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

2 425

2 335

Summa obeskattade reserver

2 4252 335**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

0

26 219

Övriga skulder

17 588

19 688

Summa långfristiga skulder

17 58845 907**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

25 219

0

Övriga skulder

1 670

518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198

124

Summa kortfristiga skulder

27 0876422/ **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****53 898****55 482**

2024051316866

Not

2023-12-31

2022-12-31

5

A

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *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. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *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	25-100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10

#### *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.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

## NOTER

*Offentliga bidrag*

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Not 2	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-329	-296
Uppskjuten skatt	67	67
Summa redovisad skatt	<u>-262</u>	<u>-229</u>
 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	463	1 082
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-95	-223
 Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-152	0
Skattemässiga justeringar	-67	-67
Schablonintäkt periodiseringsfond	-9	-2
Tillägg på återförd periodiseringsfond	-6	-4
Förändring Uppskjuten skatt	67	67
Summa redovisad skatt	<u>-262</u>	<u>-229</u>
 <b>Not 3</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>63 038</u>	<u>63 038</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 038	63 038
Ingående avskrivningar	-9 228	-7 696
Årets avskrivningar	<u>-1 533</u>	<u>-1 532</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 761</u>	<u>-9 228</u>
Utgående redovisat värde	52 277	53 810
 Redovisat värde byggnader	48 697	50 207
Redovisat värde markanläggningar	204	227
Redovisat värde mark	<u>3 376</u>	<u>3 376</u>
	52 277	53 810
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	43 000	43 000
varav byggnader:	33 000	33 000

# C RAPP FASTIGHETER AB

Org.nr. 556882-9864

## NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	256	256
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256	256
	Ingående avskrivningar	-38	-13
	Årets avskrivningar	-26	-25
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-64	-38
	Utgående redovisat värde	192	218

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Omförhandling / amortering inom 1 år	0	2 050
	Omförhandling / amortering inom 2 till 5 år	4 200	18 200
	Omförhandling / amortering senare än 5 år	13 388	25 656
		17 588	45 906

Från och med räkenskapsåret 2023 redovisas företags skulder till kreditinstitut som omförhandlas under det kommande räkenskapsåret som kortfristiga skulder.

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000	35 000

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det allmänna ekonomiska läget med högre ränteläge kan påverka bolaget eftersom risk föreligger för fortsatt finansiell oro. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att minska eventuella effekter på verksamheten.

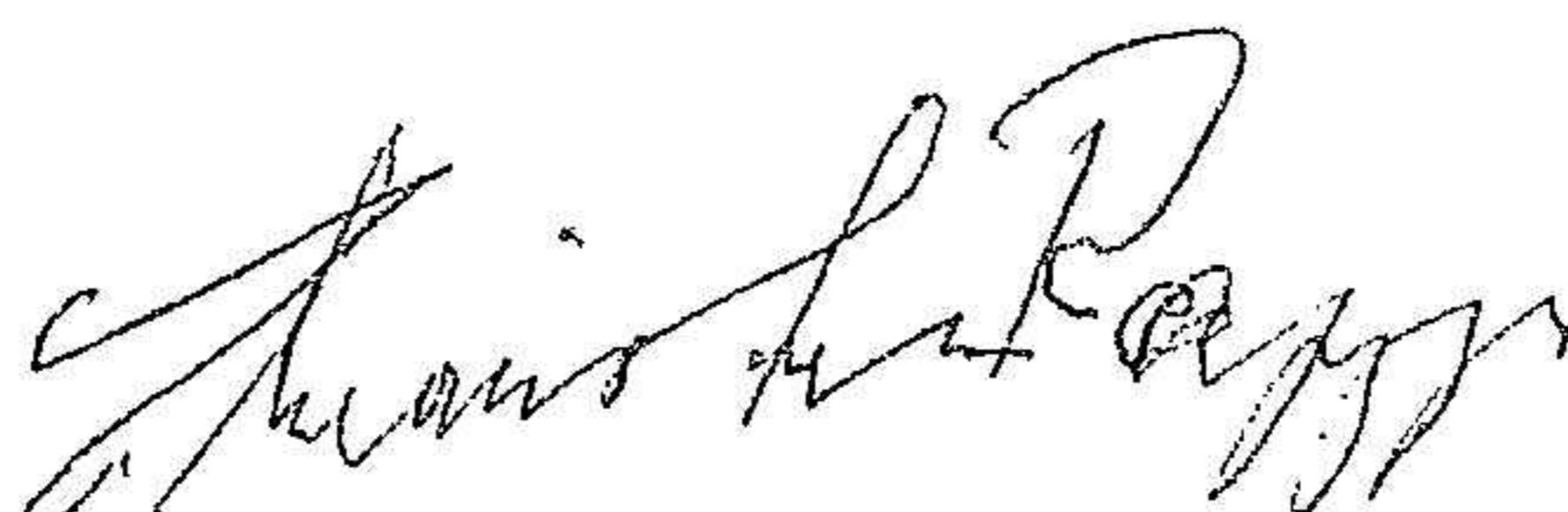
### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

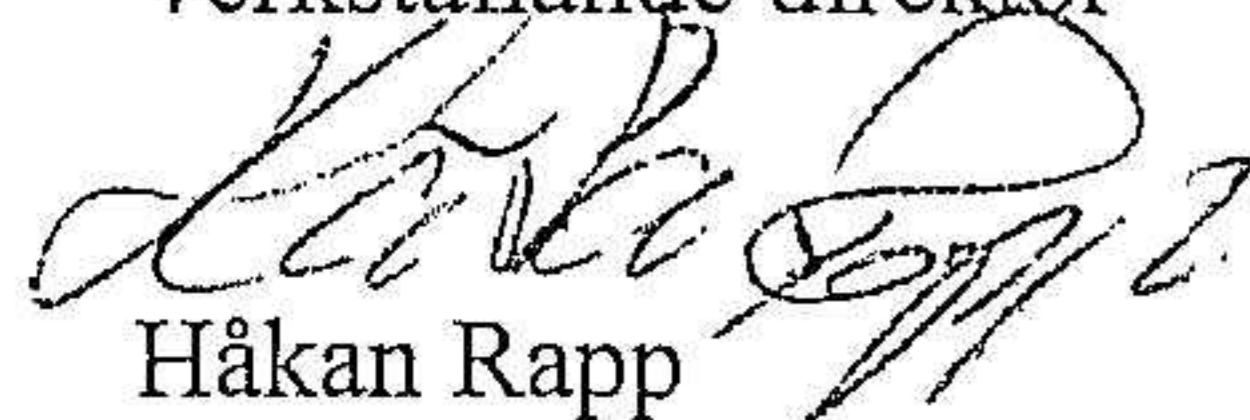
Skövde 2024-04-10



Adam Rapp  
Verkställande direktör

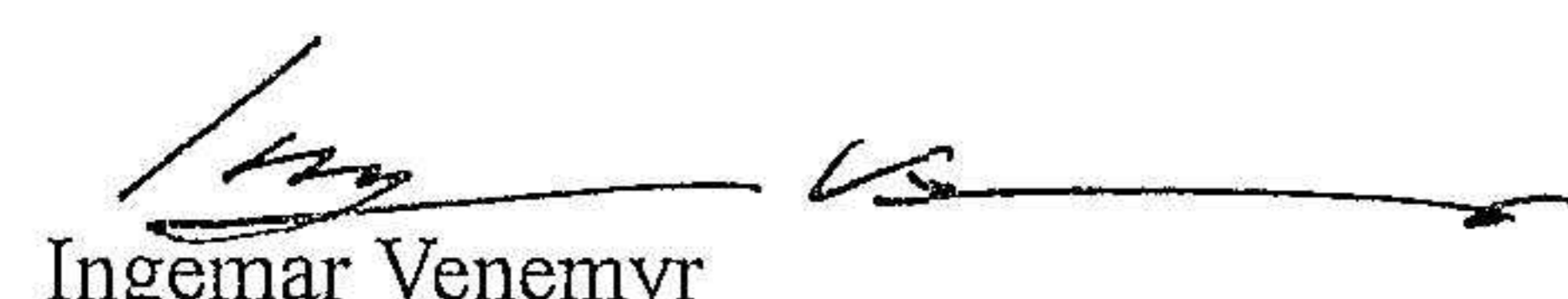


Christer Rapp  
Ordförande



Håkan Rapp

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2024.



Ingemar Venemyr  
Auktoriserad revisor FAR

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i C Rapp Fastigheter AB  
Org.nr. 556882-9864

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för C Rapp Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av C Rapp Fastigheter 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till C Rapp 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 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*

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 revisionsssed 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 C Rapp Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till C Rapp Fastigheter AB enligt god revisors sed 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:

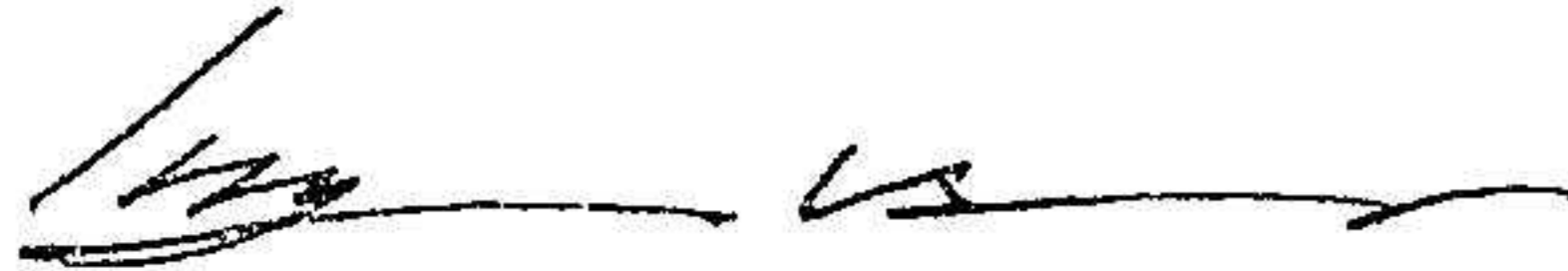
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skövde den 10 april 2024



Ingemar Venemyr  
Auktoriserad revisor Far