

# Årsredovisning

för

## C4 Shopping Fastighet 4 AB

556987-7037

Räkenskapsåret


2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i C4 Shopping Fastighet 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristianstad 2024-06-03



Pär Frankenius

Styrelsen för C4 Shopping Fastighet 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

C4 Shopping Fastighet 4 AB startade sin verksamhet 2014. Företaget ska äga och förvalta kommersiella fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget ägs till 100% av C4 Shopping Holding AB, orgnr 556897-5253.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 486	8 997	5 476	3 617
Resultat efter finansiella poster	-2 784	-490	-1 711	-3 181
Balansomslutning	117 982	120 855	121 594	116 237
Soliditet (%)	1,5	1,5	2,1	0,8
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	1,2	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 557 240	-749 637	1 857 603
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-749 637	749 637	0
Erhållna aktieägartillskott		3 000 000		3 000 000
Årets resultat			-3 130 848	-3 130 848
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 807 603</b>	<b>-3 130 848</b>	<b>1 726 755</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 11.000.000 (8.000.000).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 807 602
årets förlust	-3 130 848
	<b>1 676 754</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 676 754
	<b>1 676 754</b>

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

2024081900741

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		10 486 391	8 997 370
Övriga rörelseintäkter		396 911	0
		<b>10 883 302</b>	<b>8 997 370</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 533 508	-3 490 288
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 101 067	-4 101 067
		<b>-8 634 575</b>	<b>-7 591 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>2 248 727</b>	<b>1 406 015</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	400	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 032 924	-1 815 398
		<b>-5 032 524</b>	<b>-1 815 397</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 783 797</b>	<b>-409 382</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 783 797</b>	<b>-409 382</b>
Skatt på årets resultat		-347 051	-340 255
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 130 848</b>	<b>-749 637</b>

2024081900742

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

80 267 685

82 728 493

Inventarier, verktyg och installationer

6

26 183 924

27 824 183

**106 451 609**

**110 552 676**

**Summa anläggningstillgångar**

**106 451 609**

**110 552 676**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 540 510

5 923 040

Fordringar hos koncernföretag

53 081

0

Övriga fordringar

80 263

48 802

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

144 476

16 592

**5 818 330**

**5 988 434**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

5 711 875

4 313 865

**11 530 205**

**10 302 299**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**117 981 814**

**120 854 975**

2024081900743

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 807 602

2 557 240

Årets resultat

-3 130 848

-749 637

**1 676 754**

**1 807 603**

**Summa eget kapital**

**1 726 754**

**1 857 603**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

1 589 585

1 242 534

**Summa avsättningar**

**1 589 585**

**1 242 534**

#### Långfristiga skulder

8,9

Skulder till kreditinstitut

56 267 744

57 788 496

Skulder till koncernföretag

51 862 666

53 005 302

**Summa långfristiga skulder**

**108 130 410**

**110 793 798**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

1 520 752

1 520 752

Leverantörsskulder

450 852

509 298

Skulder till koncernföretag

75 000

75 000

Övriga skulder

475 183

1 068 682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 013 278

3 787 308

**Summa kortfristiga skulder**

**6 535 065**

**6 961 040**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**117 981 814**

**120 854 975**

## 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.

#### 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	10-70 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-30 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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 netto redovisas 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	7,94 %	10,31 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	400	1
	400	1

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-1 857 364	-395 653
Övriga räntekostnader	-3 175 560	-1 419 745
	-5 032 924	-1 815 398

2024081900748

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 979 787	88 938 157
Inköp	0	1 041 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 979 787</b>	<b>89 979 787</b>
Ingående avskrivningar	-7 251 294	-4 790 486
Årets avskrivningar	-2 460 808	-2 460 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 712 102</b>	<b>-7 251 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 267 685</b>	<b>82 728 493</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 805 179	32 805 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 805 179</b>	<b>32 805 179</b>
Ingående avskrivningar	-4 980 996	-3 340 737
Årets avskrivningar	-1 640 259	-1 640 259
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 621 255</b>	<b>-4 980 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 183 924</b>	<b>27 824 183</b>

**Not 7 Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 242 534	902 279
Årets avsättningar	347 051	340 255
	<b>1 589 585</b>	<b>1 242 534</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	50 184 736	51 705 488
	<b>50 184 736</b>	<b>51 705 488</b>

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 57 788 496 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	56 267 744	57 788 496
	<b>56 267 744</b>	<b>57 788 496</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 520 752	1 520 752
	<b>1 520 752</b>	<b>1 520 752</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Frankenius Equity AB med organisationsnummer 556603-4392 med säte i Borås.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

2024081900750

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kristianstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Pär Frankenius  
Ordförande

Richard Bengtsson

Pål Frankenius

Ronnie Larsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Bendz  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Deltagare

C4 SHOPPING FASTIGHET 4 AB 556987-7037 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FRANKENIUS

Pär Frankenius

Ordförande

2024-05-29 07:49:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BENGTSSON

Richard Bengtsson

2024-05-31 11:21:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÅL MAGNUS FRANKENIUS

Pål Frankenius

2024-05-27 13:11:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNIE LARSSON

Ronnie Larsson

2024-06-03 07:50:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

2024-06-03 12:42:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024081900751

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i C4 Shopping Fastighet 4 AB, org.nr 556987-7037

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för C4 Shopping Fastighet 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av C4 Shopping Fastighet 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 C4 Shopping Fastighet 4 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 4 AB enligt god revisorssed 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 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 förvaltning för C4 Shopping Fastighet 4 AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 4 AB enligt god revisionssed 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 försummelse 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 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.

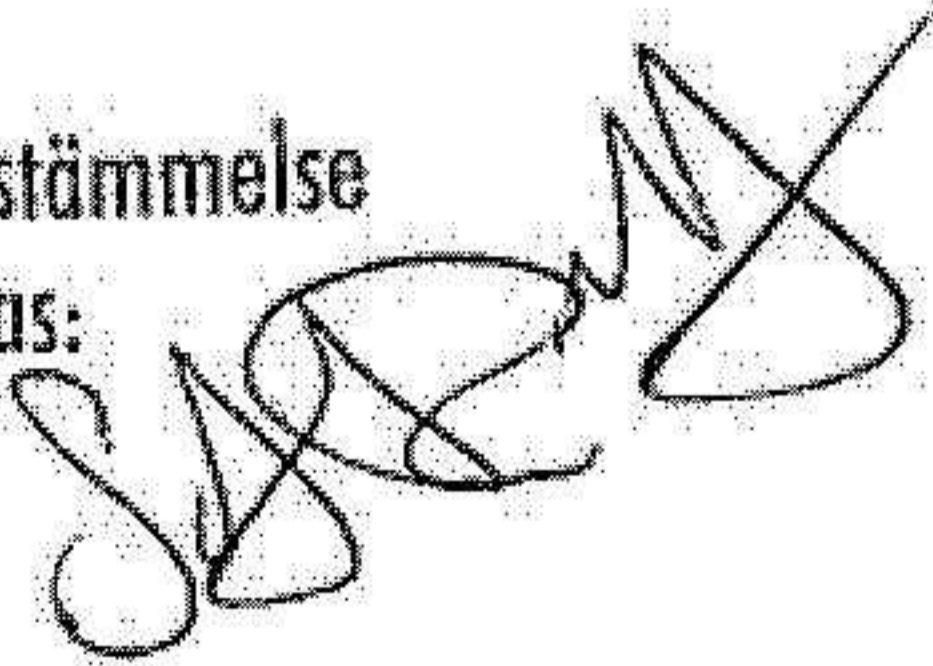
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Bendz  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-03 12:47:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Datum

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024081900754