

Årsredovisning
för
C4 Shopping Fastighet 4 AB
556987-7037

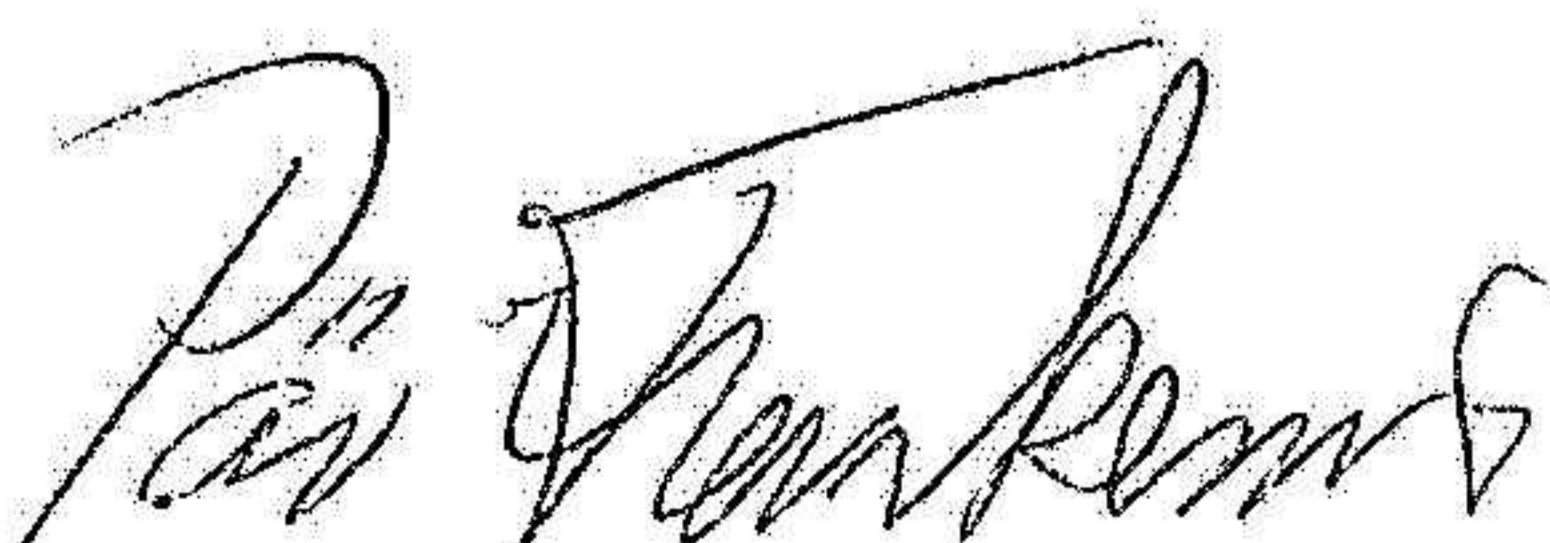
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i C4 Shopping Fastighet 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristianstad 2023-06-15


Pär Frankenius

ank=20230622;2023062607212

Årsredovisning
för
C4 Shopping Fastighet 4 AB

556987-7037

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för C4 Shopping Fastighet 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 997	5 476	3 617	342
Resultat efter finansiella poster	-490	-1 711	-3 181	-308
Balansomslutning	120 855	121 594	116 237	114 237
Avkastning på totalt kap. (%)	1,2	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg
Soliditet (%)	1,5	2,1	0,8	0,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 890 795	-2 333 555	2 607 240
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 333 555	2 333 555	0
Årets resultat			-749 637	-749 637
Belopp vid årets utgång	50 000	2 557 240	-749 637	1 857 603

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 8.000.000 (8.000.000) kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 557 240
årets förlust	-749 637
	1 807 603
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 807 603
	1 807 603

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

ank=20230622;2023062607214

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 997 370	5 475 708
Övriga rörelseintäkter		0	734 408
		8 997 370	6 210 116
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 490 288	-2 790 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 101 067	-4 060 356
		-7 591 355	-6 851 279
Rörelseresultat	2	1 406 015	-641 163
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 815 398	-1 069 841
		-1 815 397	-1 069 841
Resultat efter finansiella poster		-409 382	-1 711 004
Resultat före skatt		-409 382	-1 711 004
Skatt på årets resultat		-340 255	-622 551
Årets resultat		-749 637	-2 333 555

ank=20230622,2023062607215

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

82 728 493

84 147 671

Inventarier, verktyg och installationer

4

27 824 183

29 464 442

110 552 676

113 612 113

Summa anläggningstillgångar

110 552 676

113 612 113

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 923 040

5 445 456

Övriga fordringar

48 802

426 559

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 592

16 604

5 988 434

5 888 619

Kassa och bank

4 313 865

2 093 347

Summa omsättningstillgångar

10 302 299

7 981 966

SUMMA TILLGÅNGAR

120 854 975

121 594 079

ank=20230622;2023062607216

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 557 240

4 890 795

Årets resultat

-749 637

-2 333 555

1 807 603

2 557 240

Summa eget kapital

1 857 603

2 607 240

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 242 534

902 279

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

57 788 496

0

Skulder till koncernföretag

53 005 302

113 439 649

Summa långfristiga skulder

110 793 798

113 439 649

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

1 520 752

0

Förskott från kunder

0

47 169

Leverantörsskulder

509 298

1 016 997

Skulder till koncernföretag

75 000

75 000

Övriga skulder

1 068 682

399 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 787 308

3 106 343

Summa kortfristiga skulder

6 961 040

4 644 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 854 975

121 594 079

ank=20230622;2023062607217

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.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

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 avskrivningstid 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, utranteras 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. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar låneskulder. Instrumenten 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.

ank=20230622;2023062607219

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.

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).

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från koncernföretag	10,31 %	12,90 %
Andel av årets totala försäljning som skett till koncernföretag	0,00 %	0,00 %

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 938 157	85 059 020
Inköp	1 041 630	3 879 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 979 787	88 938 157
Ingående avskrivningar	-4 790 486	-2 370 389
Årets avskrivningar	-2 460 808	-2 420 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 251 294	-4 790 486
Utgående redovisat värde	82 728 493	84 147 671

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 805 179	32 805 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 805 179	32 805 179
Ingående avskrivningar	-3 340 737	-1 700 478
Årets avskrivningar	-1 640 259	-1 640 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 980 996	-3 340 737
Utgående redovisat värde	27 824 183	29 464 442

Not 5 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	51 705 488	0
	51 705 488	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 59 309 248 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	57 788 496	
	57 788 496	
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 520 752	
	1 520 752	

Not 7 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 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000

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

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pär Frankenius
Ordförande

Richard Bengtsson

Paul Frankenius

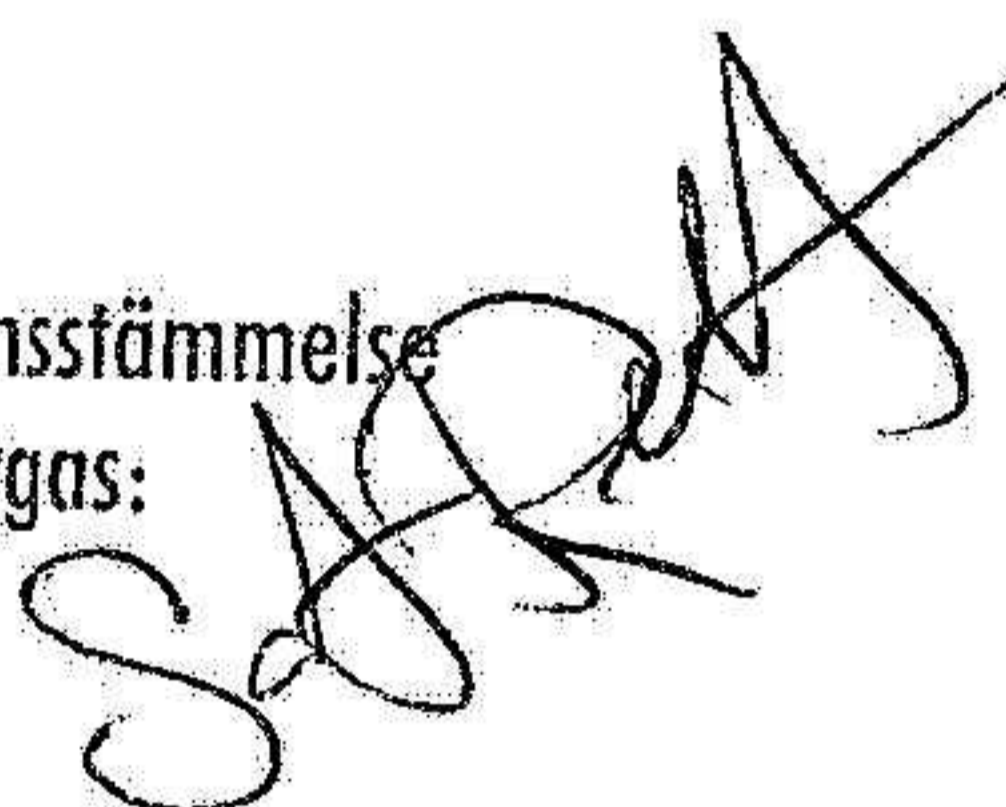
Ronnie Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår 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

2023-04-06 10:35:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FRANKENIUS

Datum

Pär Frankenius

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-06 10:23:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BENGTSSON

Datum

Richard Bengtsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-06 10:59:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÅL FRANKENIUS

Datum

Paul Frankenius

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 14:03:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNIE LARSSON

Datum

Ronnie Larsson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 16:12:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Datum

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20230622;2023062607223

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 2022.

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 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 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 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 förvaltning för C4 Shopping Fastighet 4 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20230622;2023062607224

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 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 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
- 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.

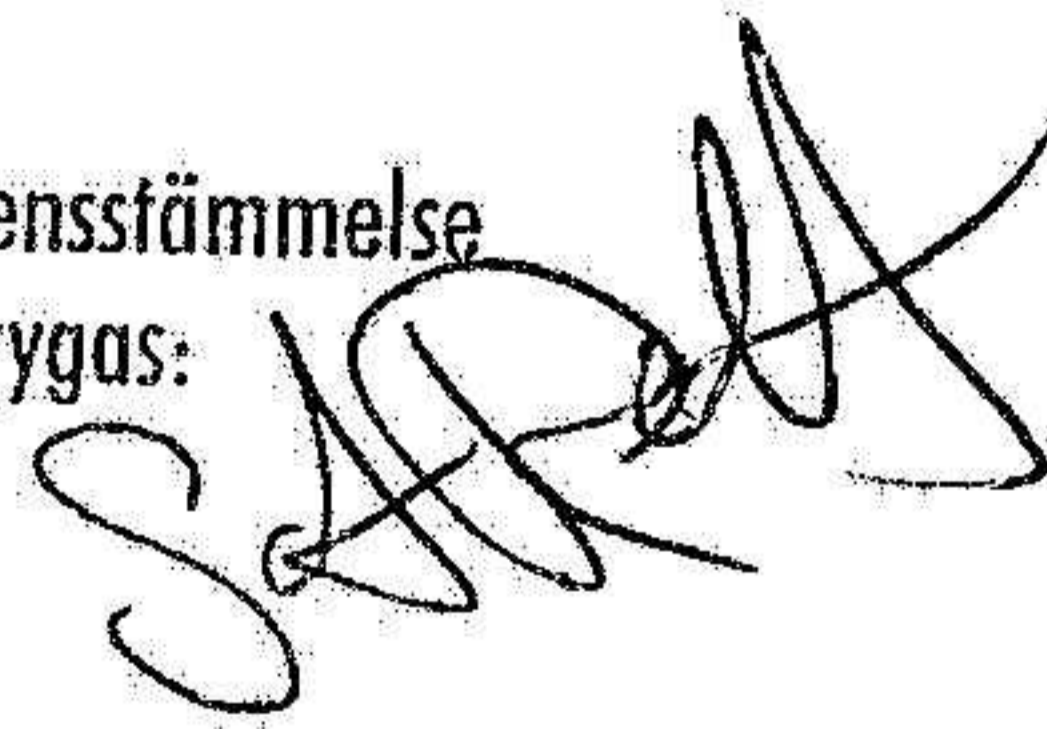
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 16:14:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Datum

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20230622;2023062607226