

ÅRSREDOVISNING

för

Cokorilo 1 AB

Org.nr. 559233-7223

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Cokorilo 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-06-14



Christian Cokorilo Johansson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2019-12-20. Detta är bolagets tredje räkenskapsår.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget förvärvade under räkenskapsåret 2019/2020 en fastighet i Partille kommun som har renoverats och förädlats under delvis pågående uthyrning. Vid årsskiftet 2022/2023 var renoveringen och förädlingen så långt genomförd att två färdigställda lägenheter kunde tas i bruk. Ytterligare en lägenhet är förnärvarande uthyrd på rivningskontrakt och kommer att renoveras senare.

Hysesintäkterna har ökat på grund av högre uthyrningsgrad under 2022 jämfört med 2021.

Företagets har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2019/2020
Nettoomsättning	150 765	115 790	169 166
Resultat efter finansiella poster	-6 948 816	-181 086	62 300
Soliditet (%)	2,40	1,35	1,12

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	32 584	41 202	73 786
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		41 202	-41 202	
Årets resultat			31 052	31 052
Belopp vid årets utgång	50 000	73 786	31 052	104 838

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	73 786
Årets resultat	31 052
	<hr/>
	104 838
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	104 838
	<hr/>
	104 838

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		150 765	115 790
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>150 765</u>	<u>115 790</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-6 829 509	-153 822
Övriga externa kostnader		-19 384	-18 455
Summa rörelsekostnader		<u>-6 848 893</u>	<u>-172 277</u>
Rörelseresultat		-6 698 128	-56 487
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-250 688	-124 599
Summa finansiella poster		<u>-250 688</u>	<u>-124 599</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 948 816	-181 086
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		7 000 000	250 000
Förändring av periodiseringsfonder		-12 000	-17 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>6 988 000</u>	<u>233 000</u>
Resultat före skatt		39 184	51 914
Skatter			
Skatt på årets resultat		-8 132	-10 712
Årets resultat		<u>31 052</u>	<u>41 202</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	7 926 309	7 044 900
Pågående renovering/ombyggnad	4	<u>0</u>	<u>3 114 801</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		7 926 309	10 159 701

Summa anläggningstillgångar

7 926 309

10 159 701

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		<u>26 639</u>	<u>8 000</u>
Summa kortfristiga fordringar		26 639	8 000

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>34 347</u>	<u>984 506</u>
Summa kassa och bank		34 347	984 506

Summa omsättningstillgångar

60 986

992 506

SUMMA TILLGÅNGAR

7 987 295

11 152 207

2023061514366

BALANSRÄKNING

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

73 786

32 584

Årets resultat

31 052

41 202

Summa fritt eget kapital

104 838

73 786

Summa eget kapital

154 838

123 786

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

47 000

35 000

Summa obeskattade reserver

47 000

35 000

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

3 820 000

3 900 000

Skulder till koncernföretag

3 721 192

6 941 123

Summa långfristiga skulder

7 541 192

10 841 123

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

80 000

80 000

Leverantörsskulder

5 912

6 267

Skatteskulder

36 242

30 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 111

35 079

Summa kortfristiga skulder

244 265

152 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 987 295

11 152 207

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning påbörjas när byggnaden tas i bruk vilket skett 2023-01-01.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-177 228	-60 343

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 044 900	7 044 900
	Omklassificeringar	881 409	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>7 926 309</u>	<u>7 044 900</u>
	Redovisat värde	7 926 309	7 044 900
	<i>Taxeringsvärden, fastigheten Partille Mellby 121:3</i>		
	Mark	1 865 000	1 865 000
	Byggnader	<u>3 227 000</u>	<u>3 227 000</u>
		5 092 000	5 092 000
Not 4	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 114 801	1 422 447
	Inköp	4 413 282	1 692 354
	Omklassificeringar	-7 528 083	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>3 114 801</u>
	Redovisat värde	0	3 114 801
Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Att fördela	7 541 192	10 841 123
	Förfaller mellan 2 och 5 år	320 000	320 000
	Förfaller senare än 5 år	<u>7 221 192</u>	<u>10 521 123</u>
		7 541 192	10 841 123

NOTER

Not 6	Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
	Företagets banklån/skuld om 3 900 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	3 820 000	3 900 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	80 000	80 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>

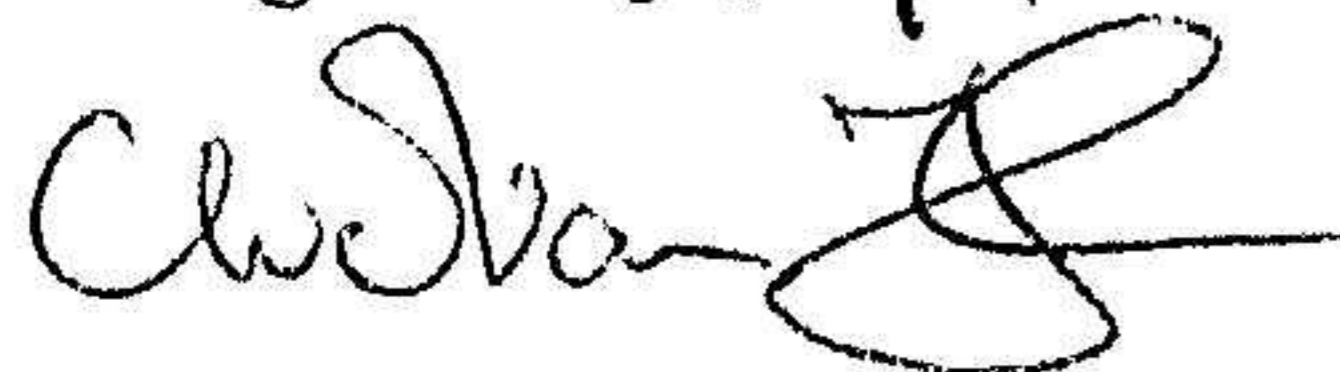
Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rosenhill Fastighetsförvaltning i Göteborg AB org nr 559227-5290, med säte i Göteborg.

Not 9 Definition av nyckeltal

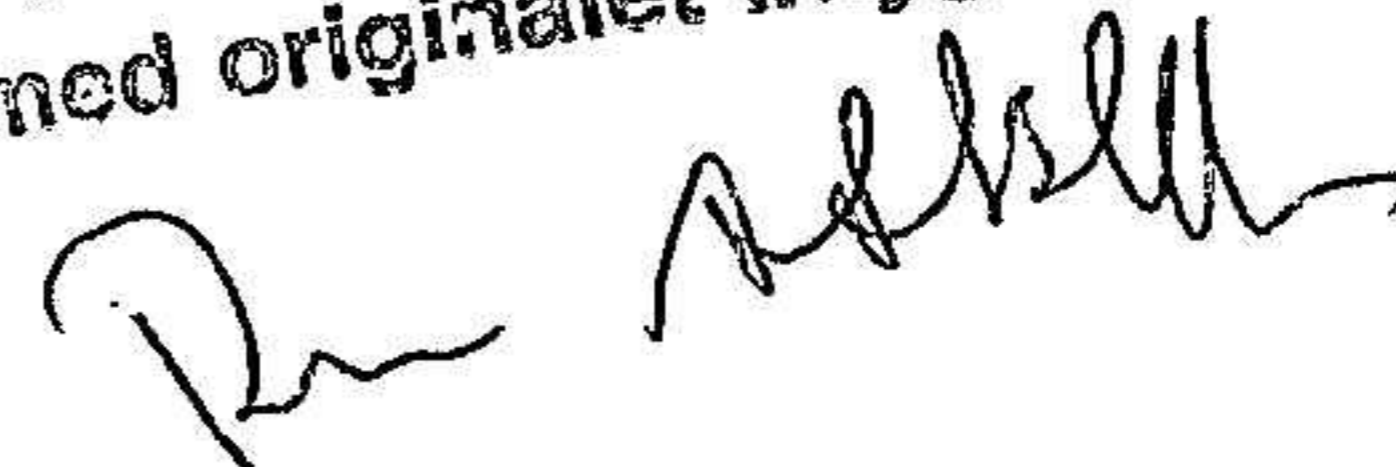
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg 2023-06-14

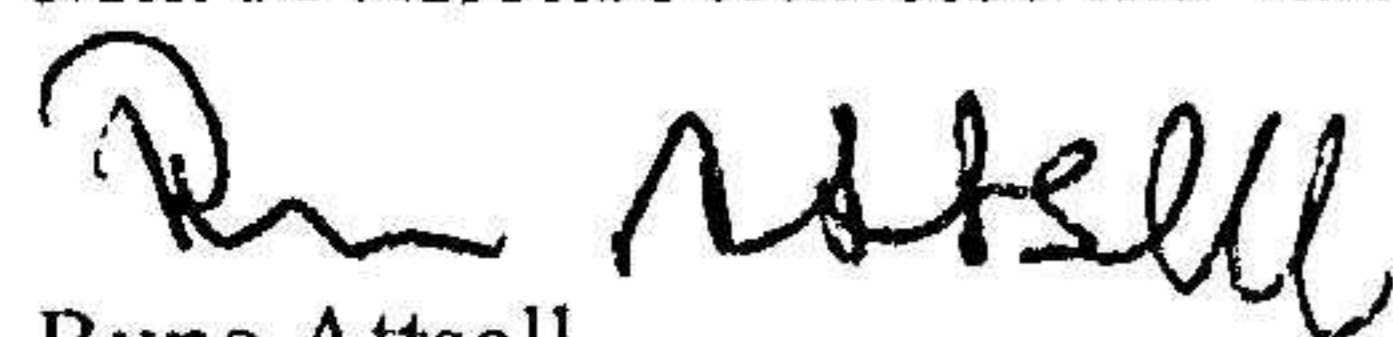


Christian Cokorilo Johansson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2023.



Rune Attsell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cokorilo 1 AB
Org.nr. 559233-7223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cokorilo 1 AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cokorilo 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Cokorilo 1 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 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

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 Cokorilo 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Cokorilo 1 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 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:

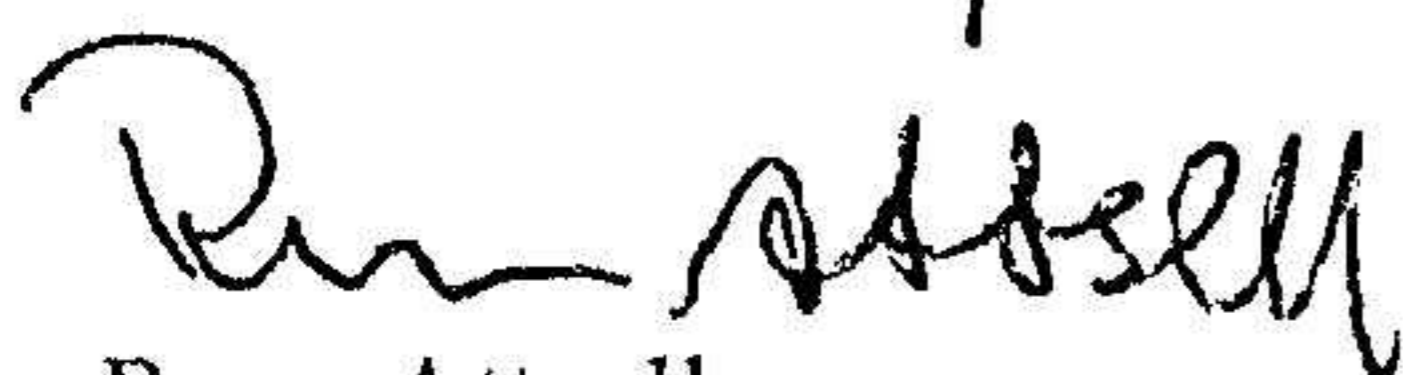
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Jonsered den 14/6-2023



Rune Attsell

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

