

**Årsredovisning**  
för  
**C4 Shopping Fastighet 3 AB**  
556897-5246

Räkenskapsåret  
2023

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 3/6-24.  
Tillika intygas att bolagsstämman beslöt disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

*Kristianstark* den 3/6-2024  
*Pav Eriksson*  
Ledamots underskrift

Styrelsen för C4 Shopping Fastighet 3 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 3 AB startade sin verksamhet 2012. Företaget ska äga och förvalta kommersiella fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget ägs till 100% av C4 Shopping Holding AB (556897-5253).

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	16 347	14 650	13 790	13 122
Resultat efter finansiella poster	-3 544	390	3 352	1 303
Balansomslutning	181 899	204 282	206 767	204 179
Soliditet (%)	1,1	1,6	1,7	0,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	1,8	2,6	1,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	12,0	96,1	69,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	3 438 072	-248 655	3 239 417
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-248 655	248 655	0
Erhållna aktieägartillskott		3 000 000		3 000 000
Årets resultat			-4 182 991	-4 182 991
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 189 417</b>	<b>-4 182 991</b>	<b>2 056 426</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000 (0).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 189 417
årets förlust	-4 182 991
	<b>2 006 426</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 006 426
	<b>2 006 426</b>

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

2024081902251

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		16 346 870	14 650 131
Övriga rörelseintäkter		655 436	0
		<b>17 002 306</b>	<b>14 650 131</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 796 734	-4 729 720
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 272 028	-6 272 028
		<b>-12 068 762</b>	<b>-11 001 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>4 933 544</b>	<b>3 648 383</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	444	345
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 478 461	-3 258 865
		<b>-8 478 017</b>	<b>-3 258 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 544 473</b>	<b>389 863</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 544 473</b>	<b>389 863</b>
Skatt på årets resultat		-638 518	-638 518
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 182 991</b>	<b>-248 655</b>

2024081902252

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

118 447 057

121 366 105

Inventarier, verktyg och installationer

6

52 530 033

55 883 013

**170 977 090**

**177 249 118**

**Summa anläggningstillgångar**

**170 977 090**

**177 249 118**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 302 740

8 935 653

Övriga fordringar

233 170

19 783

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

215 394

72 800

**5 751 304**

**9 028 236**

##### *Kassa och bank*

5 170 519

18 004 872

**Summa omsättningstillgångar**

**10 921 823**

**27 033 108**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**181 898 913**

**204 282 226**

2024081902253

## 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

6 189 417

3 438 072

Årets resultat

-4 182 991

-248 655

**2 006 426**

**3 189 417**

**Summa eget kapital**

**2 056 426**

**3 239 417**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

2 966 849

2 328 331

**Summa avsättningar**

**2 966 849**

**2 328 331**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

107 110 372

110 005 248

Skulder till koncernföretag

59 220 814

74 606 520

**Summa långfristiga skulder**

**166 331 186**

**184 611 768**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

2 894 876

2 894 876

Leverantörsskulder

543 733

571 698

Skulder till koncernföretag

105 000

105 000

Övriga skulder

930 738

2 496 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 070 105

8 034 696

**Summa kortfristiga skulder**

**10 544 452**

**14 102 710**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**181 898 913**

**204 282 226**

## 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

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, 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. 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **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	8,69 %	10,66 %
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	444	345
	<b>444</b>	<b>345</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-2 614 294	-556 894
Övriga räntekostnader	-5 864 167	-2 701 971
	<b>-8 478 461</b>	<b>-3 258 865</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 068 467	131 023 467
Inköp	0	45 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 068 467</b>	<b>131 068 467</b>
Ingående avskrivningar	-9 702 362	-6 783 314
Årets avskrivningar	-2 919 048	-2 919 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 621 410</b>	<b>-9 702 362</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 447 057</b>	<b>121 366 105</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 059 613	67 059 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 059 613</b>	<b>67 059 613</b>
Ingående avskrivningar	-11 176 600	-7 823 620
Årets avskrivningar	-3 352 980	-3 352 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 529 580</b>	<b>-11 176 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 530 033</b>	<b>55 883 013</b>

**Not 7 Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 328 331	1 689 813
Årets avsättningar	638 518	638 518
	<b>2 966 849</b>	<b>2 328 331</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	95 530 868	98 425 744
	<b>95 530 868</b>	<b>98 425 744</b>

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 110 005 248 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	107 110 372	110 005 248
	<b>107 110 372</b>	<b>110 005 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 894 876	2 894 876
	<b>2 894 876</b>	<b>2 894 876</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	118 000 000	118 000 000
	<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

2024081902260

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

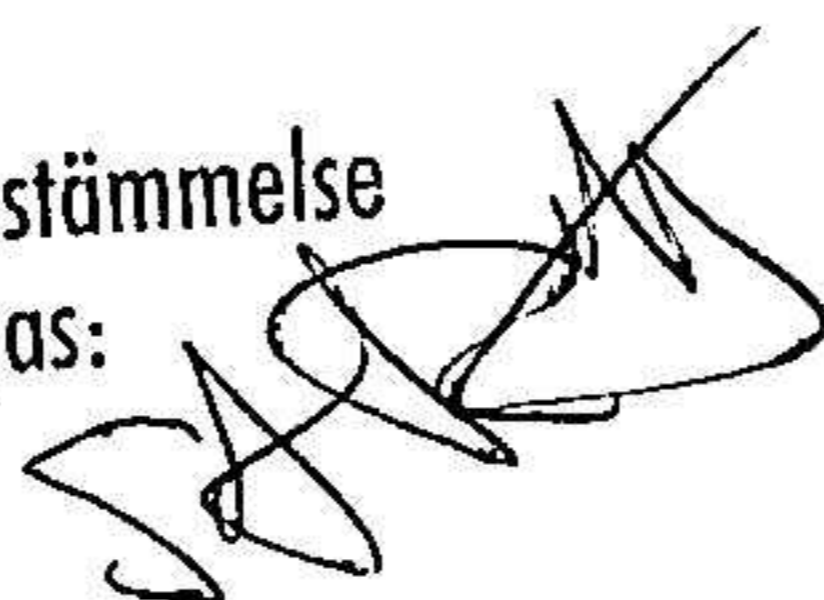
Ronnie Larsson

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 3 AB 556897-5246 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FRANKENIUS

Pär Frankenius

Ordförande

2024-05-29 07:49:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BENGTTSSON

Richard Bengtsson

2024-05-31 11:13:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÅL MAGNUS FRANKENIUS

Pål Frankenius

2024-05-27 13:10:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNIE LARSSON

Ronnie Larsson

2024-06-03 07:48:50 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 12:41:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024081902261

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i C4 Shopping Fastighet 3 AB, org.nr 556897-5246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för C4 Shopping Fastighet 3 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 3 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 3 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 3 AB enligt god revisors sed 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](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 3 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 3 AB enligt god revisors sed 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 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.

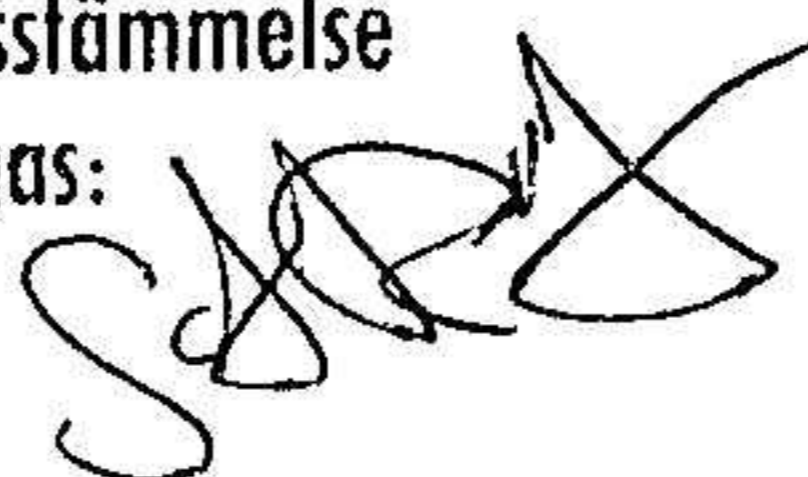
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 12:46:04 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Datum

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024081902264