

Årsredovisning

Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

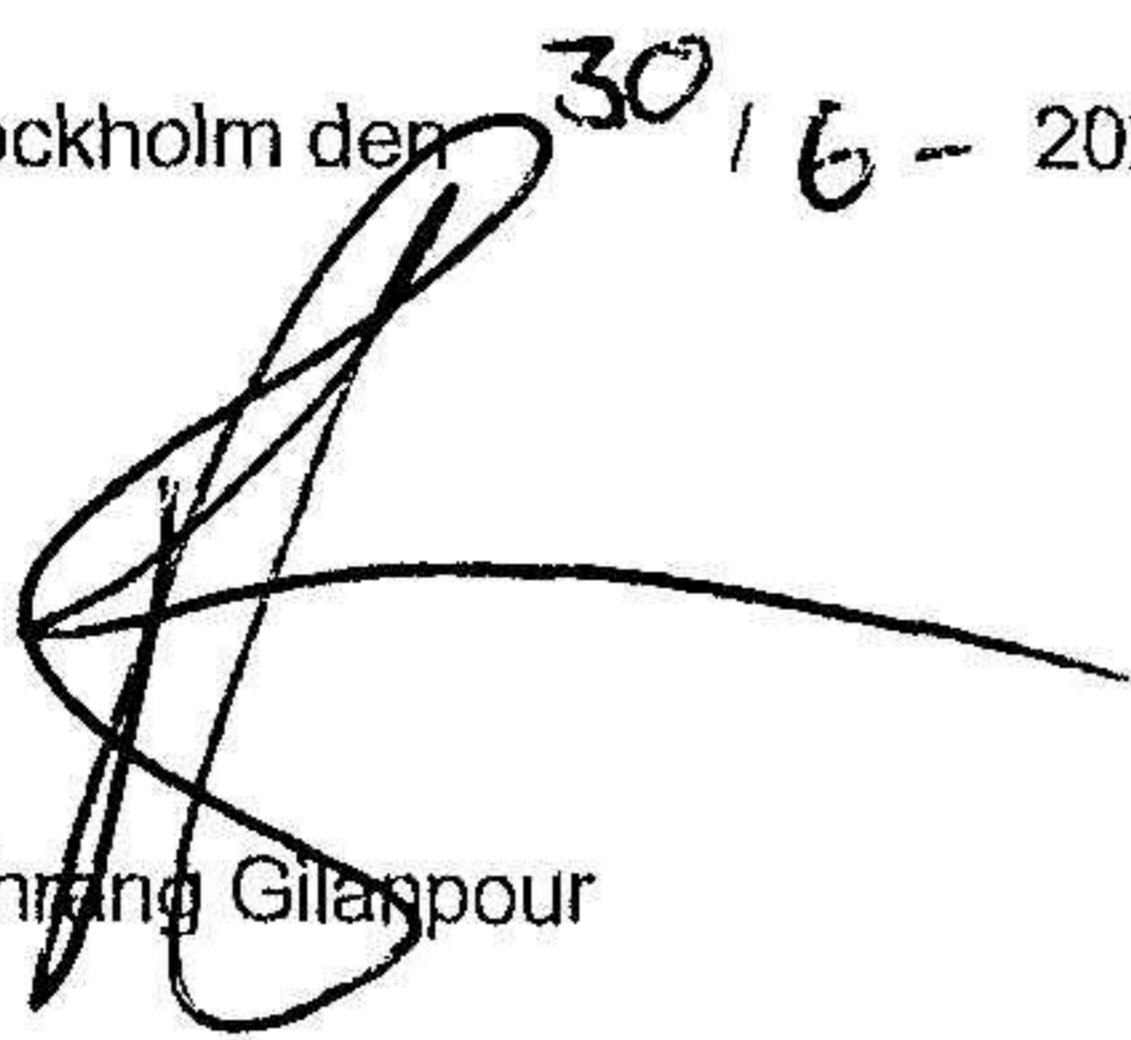
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cetanica Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30/6 - 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30/6 - 2025

Behrang Gilaspour



Årsredovisning

Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Cetanica Real Estate AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Cetanica Real Estate AB, med säte i Stockholm kommun, köper, säljer, förvaltar och utvecklar fastigheter och värdepapper.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gilanpour Holding AB, org. nr. 556574-5246, med säte i Stockholm kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	220	250	72	700
Resultat efter finansiella poster	-1 392	-1 614	-1 817	-772
Soliditet (%)	1,2	1,1	1,2	1,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	102 681	0	202 681
Årets resultat			220	220
Belopp vid årets utgång	100 000	102 681	220	202 901

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	102 681
årets vinst	220
	102 901
disponeras så att	
i ny räkning överföres	102 901
	102 901

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		219 997	250 000
Övriga rörelseintäkter		307 500	120 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		527 497	370 000
<i>Rörelsekostnader</i>			
Handelsvaror		-160 689	-280 087
Övriga externa kostnader		-596 736	-620 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 146 856	-1 084 282
Summa rörelsekostnader		-1 904 282	-1 984 986
Rörelseresultat		-1 376 784	-1 614 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 043	0
Summa finansiella poster		-14 960	782
Resultat efter finansiella poster		-1 391 745	-1 614 204
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 392 000	1 614 204
Summa bokslutsdispositioner		1 392 000	1 614 204
Resultat före skatt		255	0
Skatter			
Skatt på årets resultat		-35	0
Årets resultat		220	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	615 447	712 567
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	16 894 646	16 692 910
Summa materiella anläggningstillgångar		17 510 093	17 405 477
Summa anläggningstillgångar		17 510 093	17 405 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 340	183 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 922	589 751
Summa kortfristiga fordringar		57 262	773 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		74 604	174 191
Summa kassa och bank		74 604	174 191
Summa omsättningstillgångar		131 866	947 817
SUMMA TILLGÅNGAR		17 641 959	18 353 294

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		102 681	102 681
Årets resultat		220	0
Summa fritt eget kapital		102 901	102 681
Summa eget kapital		202 901	202 681
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	4	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		34 544	105 355
Skulder till koncernföretag		9 813 118	10 405 118
Övriga skulder		4 576 395	4 610 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 001	29 892
Summa kortfristiga skulder		14 439 058	15 150 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 641 959	18 353 294

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	971 196	799 889
Inköp	0	171 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 196	971 196
Ingående avskrivningar	-258 629	-161 509
Årets avskrivningar	-97 120	-97 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 749	-258 629
Utgående redovisat värde	615 447	712 567

Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 743 240	18 224 757
Inköp	1 251 472	1 518 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 994 712	19 743 240
Ingående avskrivningar	-3 050 330	-2 063 168
Årets avskrivningar	-1 049 736	-987 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 100 066	-3 050 330
Utgående redovisat värde	16 894 646	16 692 910

Not 4 Långfristiga skulder

Bolaget har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelse och ledning övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Utvecklingen följs noggrant för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden som kan komma att påverka företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid för närvarande svårt att bedöma direkta och indirekta konsekvenser för bolagets verksamhet.

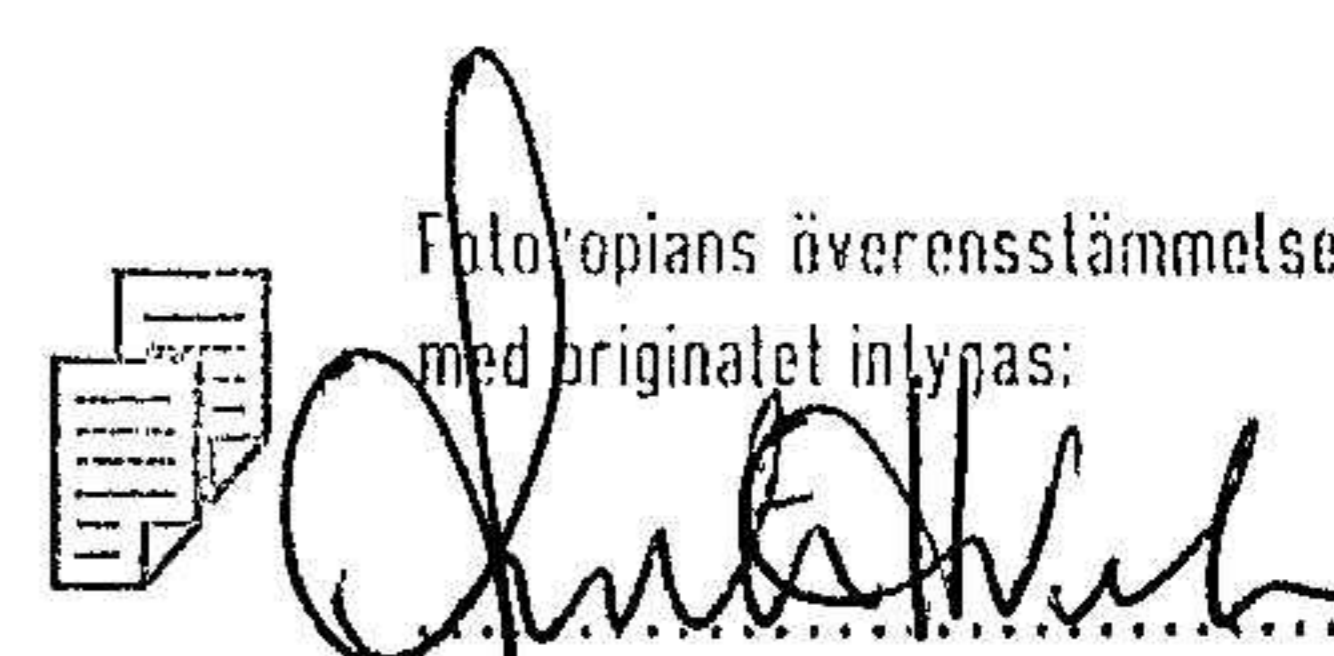
Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Behrang Gilanpour

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

Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Behrang Gilanpour (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 66ae1b87e76800[...]958b0b56b485f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-27 11:14:57 UTC



Eriknils Anders Thomas Karlsson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor


Serienummer: 20a122b149afa6[...]3ba87964a9579

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-27 11:35:25 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intogs:



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250711;2025071424293

Penneo dokumentnyckel: B2WUA-RXGJN-C59XQ-GQMNC-161W2-FLRH6



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cetanica Real Estate AB, org.nr 556781-5252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cetanica Real Estate AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cetanica Real Estate AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Cetanica Real Estate 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 att 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 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.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Cetanica Real Estate AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cetanica Real Estate AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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.

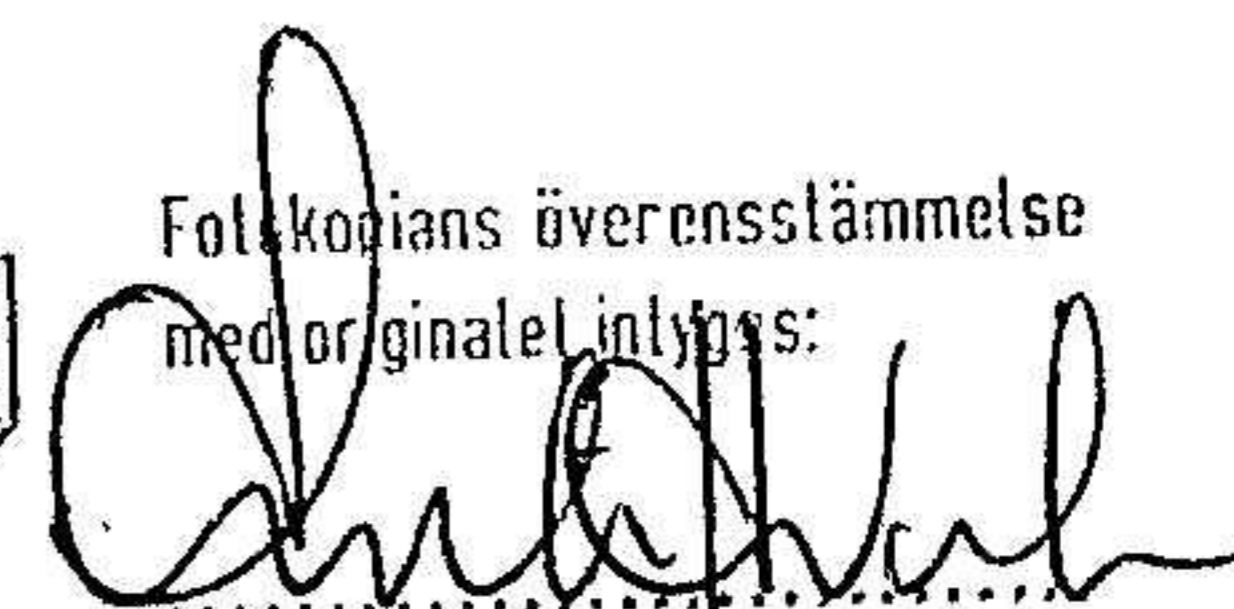
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eriknils Anders Thomas Karlsson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 20a122b149afa6[...]3ba87964a9579

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-27 11:35:25 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eriknils Anders Thomas Karlsson', is written over a dotted line. To the left of the signature is a small icon of a document with a checkmark.

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eu.tl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250711;2025071424296

Penneo dokumentnyckel: 9YJ98-LJ5N8-OI1K9-6KXD0-V3GK7-4Z35D