

Årsredovisning

för

C4 Shopping Fastighet 3 AB

556897-5246


Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i C4 Shopping Fastighet 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristianstad 2023-06-19



Pär Frankenius

Styrelsen för C4 Shopping Fastighet 3 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 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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 14 650 | 13 790 | 13 122 | 6 123 |
| Resultat efter finansiella poster | 390 | 3 352 | 1 303 | 1 678 |
| Balansomslutning | 204 282 | 206 767 | 204 179 | 202 096 |
| Soliditet (%) | 1,6 | 1,7 | 0,9 | 0,4 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 1,8 | 2,6 | 1,6 | 1,3 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 12,0 | 96,1 | 69,2 | 204,0 |

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 | 1 831 631 | 1 606 441 | 3 488 072 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | 1 606 441 | -1 606 441 | 0 |
| Årets resultat | | | -248 655 | -248 655 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 3 438 072 | -248 655 | 3 239 417 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 438 072 |
| årets förlust | -248 655 |
| | 3 189 417 |

| | |
|---------------------------------------------|-----------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 3 189 417 |
|---------------------------------------------|-----------|

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

ank=20230622;2023062607197

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 14 650 131 | 13 790 103 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 800 635 |
| | | 14 650 131 | 15 590 738 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -4 729 720 | -4 007 421 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -6 272 028 | -6 269 778 |
| | | -11 001 748 | -10 277 199 |
| Rörelseresultat | 2 | 3 648 383 | 5 313 539 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 345 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -3 258 865 | -1 961 431 |
| | | -3 258 520 | -1 961 431 |
| Resultat efter finansiella poster | | 389 863 | 3 352 108 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | -500 721 |
| Resultat före skatt | | 389 863 | 2 851 387 |
| Skatt på årets resultat | | -638 518 | -1 244 946 |
| Årets resultat | | -248 655 | 1 606 441 |

ank=20230622;2023062607198

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

121 366 105

124 240 153

Inventarier, verktyg och installationer

5

55 883 013

59 235 993

177 249 118

183 476 146

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

6

0

4 978 938

Summa anläggningstillgångar

177 249 118

188 455 084

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 935 653

4 601 945

Övriga fordringar

19 783

171 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72 800

86 027

9 028 236

4 859 720

Kassa och bank

18 004 872

13 452 047

Summa omsättningstillgångar

27 033 108

18 311 767

SUMMA TILLGÅNGAR

204 282 226

206 766 851

ank=20230622;2023062607199

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

3 438 072

1 831 632

Årets resultat

-248 655

1 606 441

3 189 417

3 438 073

Summa eget kapital

3 239 417

3 488 073

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 328 331

1 689 813

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

110 005 248

0

Skulder till koncernföretag

74 606 520

194 284 640

Summa långfristiga skulder

184 611 768

194 284 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 894 876

0

Leverantörsskulder

571 698

647 128

Skulder till koncernföretag

105 000

605 721

Övriga skulder

2 496 440

812 070

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 034 696

5 239 406

Summa kortfristiga skulder

14 102 710

7 304 325

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 282 226

206 766 851

ank=20230622;2023062607200

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 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, utträngs 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 överförs 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.

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 provas 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 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

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från koncernföretag | 10,66 % | 12,58 % |
| Andel av årets totala försäljning som skett till koncernföretag | 0,00 % | 0,00 % |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -556 894 | -1 954 000 |
| Övriga räntekostnader | -2 701 971 | -7 431 |
| | -3 258 865 | -1 961 431 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 131 023 467 | 131 023 467 |
| Inköp | 45 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 131 068 467 | 131 023 467 |
| Ingående avskrivningar | -6 783 314 | -3 866 516 |
| Årets avskrivningar | -2 919 048 | -2 916 798 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 702 362 | -6 783 314 |
| Utgående redovisat värde | 121 366 105 | 124 240 153 |

ank=20230622;2023062607203

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 67 059 613 | 67 059 613 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 059 613 | 67 059 613 |
| Ingående avskrivningar | -7 823 620 | -4 470 640 |
| Årets avskrivningar | -3 352 980 | -3 352 980 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 176 600 | -7 823 620 |
| Utgående redovisat värde | 55 883 013 | 59 235 993 |

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 978 938 | 4 614 393 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 364 545 |
| Avgående fordringar | -4 978 938 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 4 978 938 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 4 978 938 |

Not 7 Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen | 98 425 744 | 0 |
| | 98 425 744 | 0 |

ank=20230622;2023062607204

Not 8 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 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 118 000 000 | 118 000 000 |
| | 118 000 000 | 118 000 000 |

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 3 AB 556897-5246 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FRANKENIUS

Pär Frankenius
Ordförande

2023-04-06 09:02:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BENGTSSON

Richard Bengtsson

2023-04-06 11:03:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÅL FRANKENIUS

Paul Frankenius

2023-04-06 11:06:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNIE LARSSON

Ronnie Larsson

2023-04-12 14:00:40 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

2023-04-12 16:11:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20230622;2023062607206

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 2022.

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 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 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. 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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 16:13:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BENDZ

Datum

Martin Bendz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20230622;2023062607209