

# Årsredovisning

## Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

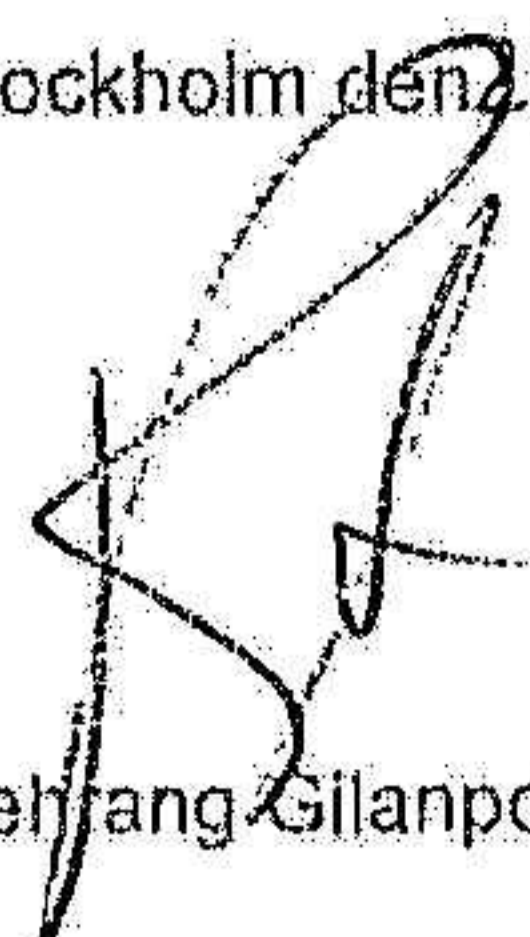
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cetanica Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21/6 2023



Behrang Gilanpour

2025071302295

# Årsredovisning

## Cetanica Real Estate AB

Org.nr 556781-5252

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	72	700	733	400
Resultat efter finansiella poster	-1 815	-772	-533	66
Soliditet (%)	1,2	1,3	2,0	3,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	102 592	0	<b>202 592</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		0	0	<b>0</b>
Årets resultat			89	<b>89</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>102 592</b>	<b>89</b>	<b>202 681</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	102 592
årets vinst	89
	<b>102 681</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	102 681
	<b>102 681</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		72 191	699 993
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>72 191</b>	<b>699 993</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Handelsvaror		-341 735	-51 124
Övriga externa kostnader		-553 086	-653 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-991 227	-765 090
Övriga rörelsekostnader		-1 621	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 887 668</b>	<b>-1 470 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 815 477</b>	<b>-770 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		299	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798	-1 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-500</b>	<b>-1 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 815 977</b>	<b>-771 612</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 816 066	771 612
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 816 066</b>	<b>771 612</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>89</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>89</b>	<b>0</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	638 380	650 104
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	16 161 589	13 276 064
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 799 969</b>	<b>13 926 168</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 799 969</b>	<b>13 926 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	771 612
Övriga fordringar		414 350	412 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 021	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>478 371</b>	<b>1 184 263</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		342 137	648 866
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>342 137</b>	<b>648 866</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>820 508</b>	<b>1 833 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 620 477</b>	<b>15 759 297</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		102 592	102 593
Årets resultat		89	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>102 681</b>	<b>102 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 681</b>	<b>202 593</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	4	3 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 157	537 015
Skulder till koncernföretag		9 619 322	7 357 000
Skatteskulder		0	89
Övriga skulder		4 703 868	4 647 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 449	14 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 417 796</b>	<b>12 556 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 620 477</b>	<b>15 759 297</b>

## 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	731 624	440 292
Inköp	68 265	291 332
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>799 889</b>	<b>731 624</b>
Ingående avskrivningar	-81 520	-30 307
Årets avskrivningar	-79 989	-51 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161 509</b>	<b>-81 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>638 380</b>	<b>650 104</b>

**Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 427 994	8 761 051
Inköp	3 796 763	5 666 943
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 224 757</b>	<b>14 427 994</b>
Ingående avskrivningar	-1 151 930	-438 053
Årets avskrivningar	-911 238	-713 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 063 168</b>	<b>-1 151 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 161 589</b>	<b>13 276 064</b>

**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 den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet. Styrelse och ledning följer noggrant kostnadsutvecklingen för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka företagets finansiella ställning.

Stockholm den / 2023

Behrang Gilanpour

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790802xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2023-06-20 12:41:48 UTC



**Behrooz Gilanpour** (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19800902xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-06-20 20:49:08 UTC



**Eriknils Anders Thomas Karlsson** (SSN-validerad)

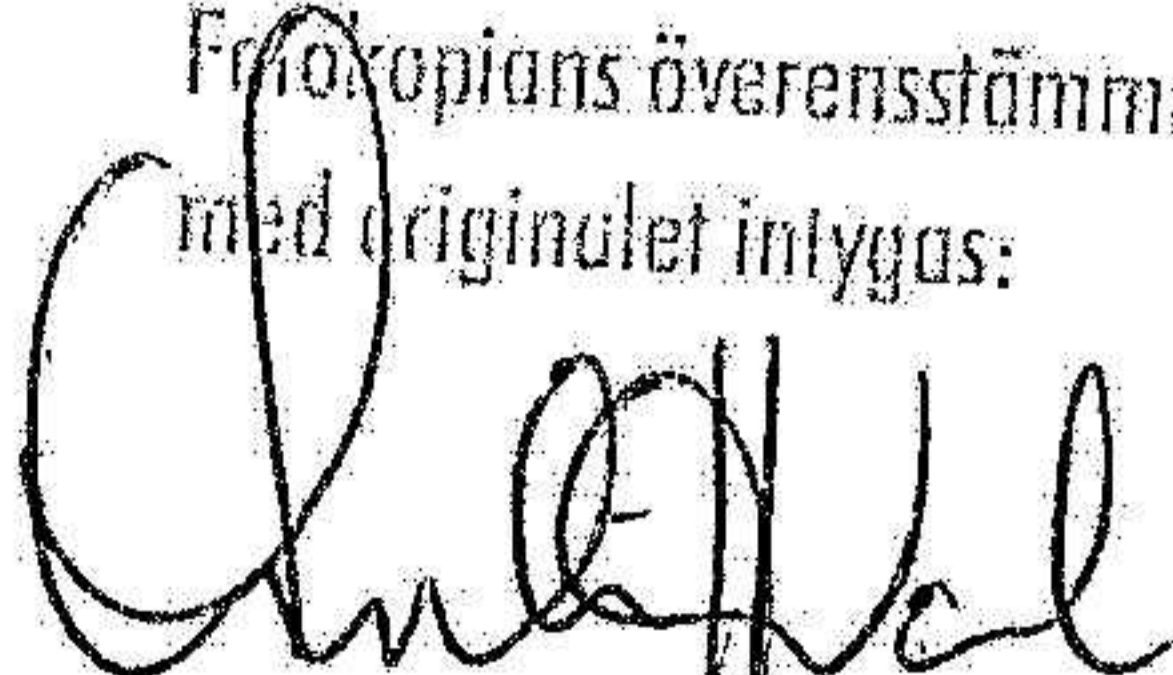
Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19661024xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-06-21 07:57:39 UTC



Protokollens överensstämmelse  
med originalet intygas:  


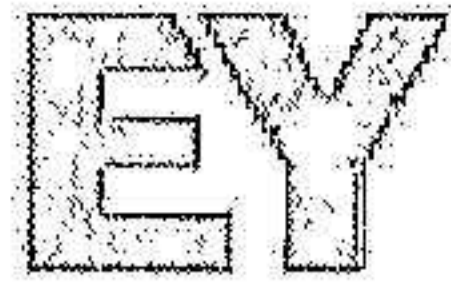
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better  
working world

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 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 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.

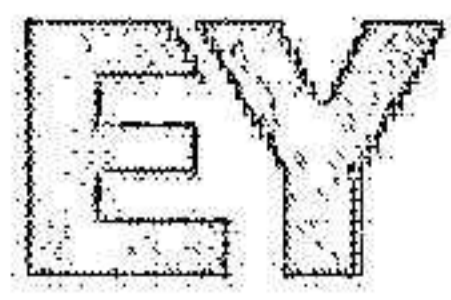
#### Revisorns ansvar

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.



Building a better  
working world

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cetanica Real Estate AB enligt god revisors sed 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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)

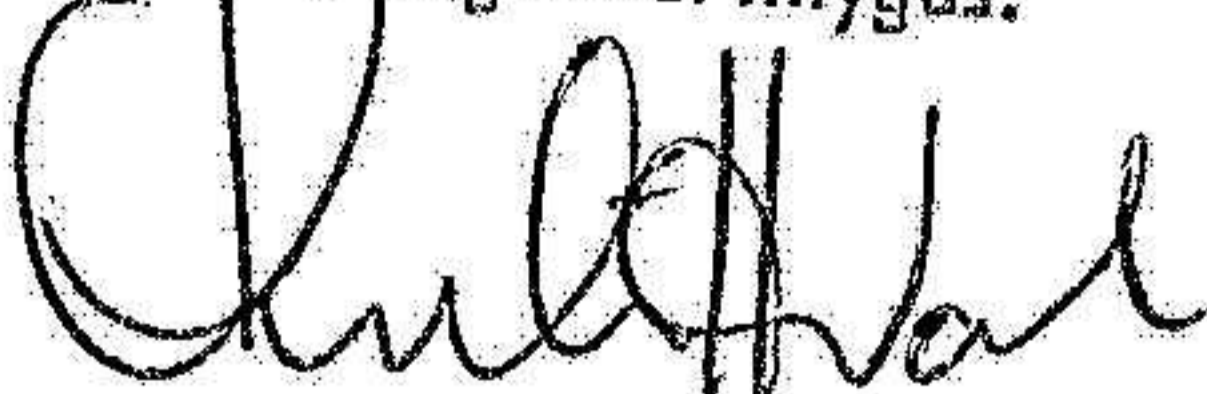
Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19661024xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-06-21 07:57:39 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  


Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023071302306

Penneo dokumentnyckel: ECTE1-SVDVQ-CYSEV-QXX7G-1Y3U8-U51VZ