

# Årsredovisning

för

## Cavallingatans fastigheter AB

559111-7444

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-07-24. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Joseph Fannon, Styrelseledamot  
2023-07-24

Styrelsen för Cavallingatans fastigheter 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget startade år 2017 och ska bedriva försäljning och köp av fastigheter samt uthyrning av bostäder och lokaler och har sitt säte i Vellinge.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget sålts och är numera ett helägt dotterbolag till Jf Holding Sverige AB, 559352-2690. Ett inköp och försäljning av samma fastighet har skett under året vilket påverkat resultatet negativt.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 518         | 164         | 134         | 154         |
| Resultat efter finansiella poster | -217        | -57         | 120         | 572         |
| Soliditet (%)                     | 4,7         | 12,7        | 19,5        | 24,2        |

Den ökade nettomsättningen beror på inköp av fastighet som påverkat hyresintäkterna positivt.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>   |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 493 871                        | 32 674                    | <b>576 545</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                 |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 32 674                         | -32 674                   | <b>0</b>        |
| Årets resultat                              |                           |                                | -217 371                  | <b>-217 371</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>526 545</b>                 | <b>-217 371</b>           | <b>359 174</b>  |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 139 tkr (139 tkr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 526 545        |
| årets förlust          | -217 371       |
|                        | <b>309 174</b> |
| <br>                   |                |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 309 174        |
|                        | <b>309 174</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                      | 517 902        | 164 040        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 6 892          | 0              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>524 794</b> | <b>164 040</b> |

### Rörelsekostnader

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Övriga externa kostnader  | -328 788        | -130 474        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -113 308        | -42 083         |
| Övriga rörelsekostnader   | -174 636        | 0               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   | <b>-616 732</b> | <b>-172 557</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-91 938</b>  | <b>-8 517</b>   |

### Finansiella poster

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 61              | 0              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -125 494        | -48 485        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-125 433</b> | <b>-48 485</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-217 371</b> | <b>-57 002</b> |

### Bokslutsdispositioner

|                                      |                 |                |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Förändringar av periodiseringsfonder | 0               | 100 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>   | <b>0</b>        | <b>100 000</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>           | <b>-217 371</b> | <b>42 998</b>  |

### Skatter

|                         |                 |               |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | 0               | -10 324       |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>-217 371</b> | <b>32 674</b> |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 7 186 024         | 2 936 060         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>7 186 024</b>  | <b>2 936 060</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>7 186 024</b>  | <b>2 936 060</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 31 934            | 0                 |
| Övriga fordringar                             |            | 60 771            | 425 930           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 3 123             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>95 828</b>     | <b>425 930</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 280 583           | 1 183 734         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>280 583</b>    | <b>1 183 734</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>376 411</b>    | <b>1 609 664</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>7 562 435</b>  | <b>4 545 724</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 526 545           | 493 871           |
| Årets resultat                               |            | -217 371          | 32 674            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>309 174</b>    | <b>526 545</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>359 174</b>    | <b>576 545</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 3, 4       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 6 217 947         | 3 440 897         |
| Övriga skulder                               |            | 653 706           | 350 942           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>6 871 653</b>  | <b>3 791 839</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 4          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 157 440           | 91 930            |
| Leverantörsskulder                           |            | 22 700            | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 77 961            | 42 376            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 73 507            | 43 034            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>331 608</b>    | <b>177 340</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>7 562 435</b>  | <b>4 545 724</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 009 031        | 2 838 887        |
| Inköp   | 4 360 133        | 170 144          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 369 164</b> | <b>3 009 031</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -72 970          | -30 887          |
| Årets avskrivningar                             | -110 170         | -42 083          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-183 140</b>  | <b>-72 970</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 186 024</b> | <b>2 936 061</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 2 694 000        | 1 703 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 1 892 000        | 800 000          |
|   | <b>4 586 000</b> | <b>2 503 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 5 686 024        | 2 136 061        |
| Bokfört värde mark                              | 1 500 000        | 800 000          |
|   | <b>7 186 024</b> | <b>2 936 061</b> |

**Not 3 Långfristiga skulder**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 5 556 935         | 3 073 176         |
|  | <b>5 556 935</b>  | <b>3 073 176</b>  |

**Not 4 Skulder som avser flera poster**

Företagets lån om 7 029 094 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 217 947         | 3 440 897         |
| Övriga långfristiga skulder        | 653 706           | 350 942           |
|                                    | <b>6 871 653</b>  | <b>3 791 839</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 157 440           | 91 930            |
|                                    | <b>157 440</b>    | <b>91 930</b>     |

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 925 000         | 3 560 000         |
|                      | <b>6 925 000</b>  | <b>3 560 000</b>  |

Vellinge 2023-07-21

*Joseph Fannon*  
Joseph Fannon

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-24

*Anton Bergman*  
Anton Bergman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cavallingatans fastigheter AB

Org.nr 559111-7444

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cavallingatans fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cavallingatans fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Cavallingatans fastigheter 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 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.

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 Cavallingatans fastigheter AB för räkenskapsåret 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 Cavallingatans fastigheter 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 förtlöpa 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.

### ***Anmärkningar***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalt avdragen skatt.

Helsingborg 2023-07-24

*Anton Bergman*

---

Anton Bergman  
Auktoriserad revisor