

Årsredovisning
för
Changdobels Properties AB
556851-2569

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-06.
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:

Erik Sjöholm, Styrelseledamot
2023-04-14

Styrelsen och verkställande direktören för Changdobels Properties 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 skall äga, förvalta och hyra ut fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från december 2022 är bolagets verksamhet överlåtten till ett nybildat systerbolag i samma koncern och Changdobels Properties AB ska endast äga, förvalta och hyra ut fastigheter. Systerbolaget har tagit över bolagets ursprungliga namn (Changdobels Hundcenter AB) och hyr fastigheten i Täby av bolaget.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 22 212 | 20 055 | 16 975 | 22 648 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 688 | 3 957 | 672 | 2 494 |
| Soliditet (%) | 46 | 44 | 38 | 35 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 5 275 189 | 2 924 952 | 8 250 141 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -5 770 000 | | -5 770 000 |
| Balanseras i ny räkning | | 2 924 952 | -2 924 952 | 0 |
| Årets resultat | | | 3 539 534 | 3 539 534 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 2 430 141 | 3 539 534 | 6 019 675 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|------------------|
| balanserad vinst | 2 430 141 |
| årets vinst | 3 539 534 |
| | 5 969 675 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (3 000 kronor per aktie) | 3 000 000 |
| i ny räkning överföres | 2 969 675 |
| | 5 969 675 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 | | 22 212 234 | 20 054 518 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 564 693 | 4 846 399 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 26 776 927 | 24 900 917 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -662 491 | -675 436 |
| Övriga externa kostnader | | -5 665 246 | -5 506 030 |
| Personalkostnader | 2 | -14 191 818 | -13 977 796 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -366 784 | -394 926 |
| Övriga rörelsekostnader | | -625 | -212 478 |
| Summa rörelsekostnader | | -20 886 964 | -20 766 666 |
| Rörelseresultat | | 5 889 963 | 4 134 251 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 74 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -201 939 | -177 036 |
| Summa finansiella poster | | -201 865 | -177 036 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 688 098 | 3 957 215 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 0 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | -1 200 000 | -238 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 200 000 | -238 000 |
| Resultat före skatt | | 4 488 098 | 3 719 215 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -948 564 | -794 263 |
| Årets resultat | | 3 539 534 | 2 924 952 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 13 864 388 | 14 073 196 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 4 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 0 | 481 335 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 6 | 0 | 740 180 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 864 388 | 15 294 711 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 864 388 | 15 294 711 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager m. m.</i> | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 0 | 41 119 |
| Summa varulager | | 0 | 41 119 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 040 | 168 990 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 103 866 | 5 247 467 |
| Övriga fordringar | | 0 | 2 482 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 277 591 | 930 890 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 392 497 | 6 349 828 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 705 259 | 2 205 181 |
| Summa kassa och bank | | 1 705 259 | 2 205 181 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 097 756 | 8 596 129 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 962 144 | 23 890 840 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 430 141 | 5 275 189 |
| Årets resultat | | 3 539 534 | 2 924 952 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 969 675 | 8 200 141 |
| Summa eget kapital | | 6 019 675 | 8 250 141 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 3 959 000 | 2 759 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 3 959 000 | 2 759 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 8 460 440 | 8 811 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 460 440 | 8 811 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 351 060 | 875 092 |
| Leverantörsskulder | | 253 722 | 863 917 |
| Skulder till koncernföretag | | 42 477 | 0 |
| Skatteskulder | | 323 096 | 396 177 |
| Övriga skulder | | 379 370 | 1 147 178 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 173 305 | 787 835 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 523 029 | 4 070 199 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 962 144 | 23 890 840 |

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.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|-----|
| Byggnader | 2% |
| Markanläggningar | 5% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 5% |

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 36 | 33 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 422 142 | 15 422 142 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 422 142 | 15 422 142 |
| Ingående avskrivningar | -1 348 946 | -1 140 138 |
| Årets avskrivningar | -208 808 | -208 808 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 557 754 | -1 348 946 |
| Utgående redovisat värde | 13 864 388 | 14 073 196 |

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 112 185 | 112 185 |
| Bidrag arbetsredskap | -112 185 | -112 185 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 275 572 | 823 772 |
| Inköp | 0 | 477 400 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 275 572 | -25 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 1 275 572 |
| Ingående avskrivningar | -794 237 | -677 257 |
| Försäljningar/utrangeringar | 794 237 | 11 094 |
| Årets avskrivningar | 0 | -128 074 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | -794 237 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 481 335 |

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 926 192 | 1 160 876 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -926 192 | -234 684 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 926 192 |
| Ingående avskrivningar | -186 012 | -165 126 |
| Försäljningar/utrangeringar | 186 012 | 37 158 |
| Årets avskrivningar | 0 | -58 044 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | -186 012 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 740 180 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Lånebelopp | Lånebelopp |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Skandinaviska Enskilda Banken | 8 460 440 | 8 811 500 |
| | 8 460 440 | 8 811 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 351 060 | 420 742 |

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Zimson & Morris Holding AB, org.nr 559074-8447.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 9 451 315 | 9 451 315 |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 0 | 381 920 |
| | 9 451 315 | 9 833 235 |

Täby 2023-04-05

Erik Sjöholm
Erik Sjöholm
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

Axel Nelén
Axel Nelén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Changdobels Properties AB, org.nr 556851-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Changdobels Properties AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Changdobels Properties ABs 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 Changdobels Properties 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Changdobels Properties AB för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Changdobels Properties 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-04-05

Axel Nelén

Axel Nelén

Auktoriserad revisor