

Årsredovisning
för
Cederqvist Fastigheter AB
556781-0071
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cederqvist Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-07-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skövde 2024-07-15


Jonas Cederqvist

Styrelsen för Cederqvist Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva handel och förvaltning av värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Skövde.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till JPC Invest AB i Skövde, org.nr 556409-7235.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 136	5 280	6 084	6 299
Resultat efter finansiella poster	-2 654	-835	15 603	-311
Soliditet (%)	0,9	0,8	2,0	1,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 303 536	-827 446	576 090
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-827 446	827 446	0
Årets resultat			65 416	65 416
Belopp vid årets utgång	100 000	476 090	65 416	641 506

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 600 000 kr.

Sc

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	476 091
årets vinst	65 416
	541 507
disponeras så att	
i ny räkning överföres	541 507
	541 507

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

L

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

Övriga rörelseintäkter

2

6 135 502

243 306

6 378 808

5 279 533

242 898

5 522 431

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

Personalkostnader

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Övriga rörelsekostnader

3

-4 504 722

-1 491 448

-698 518

-810 789

-7 505 477

-1 126 669

-3 839 553

-586 803

-664 442

0

-5 090 798

431 633

Rörelseresultat

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

585 116

5 610

-2 118 152

-1 527 426

-2 654 095

100 892

-194 010

-1 173 965

-1 267 083

-835 450

Resultat efter finansiella poster

Erhållet koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag

Förändring överavskrivningar

Resultat före skatt

3 200 000

-500 000

9 784

55 689

0

0

-1 724

-837 174

Förändring uppskjuten skatt

Årets resultat

9 727

65 416

9 728

-827 446

2024072408131

L

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	33 004 537	32 246 073
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 245	41 790
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	1 346 774
		33 034 782	33 634 637

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	31 999 030	31 413 913
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	10 300 000
		31 999 030	41 713 913
Summa anläggningstillgångar		65 033 812	75 348 550

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 000	28 045
Fordringar hos koncernföretag		0	94 015
Aktuella skattefordringar		186 703	457 248
Övriga fordringar		246 000	425 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 819	163 821
		619 522	1 168 797

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		498 284	77 259
		1 117 806	1 246 056

✓ **SUMMA TILLGÅNGAR**

66 151 618

76 594 606

h

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
	100 000	100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	476 091	1 303 536
Årets resultat	65 416	-827 446
	541 507	476 090
Summa eget kapital	641 507	576 090

Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar	0	9 784
Summa obeskattade reserver	0	9 784

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	468 666	478 393
Summa avsättningar	468 666	478 393

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	40 582 471	46 364 819
Summa långfristiga skulder	40 582 471	46 364 819

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	835 008	1 442 988
Leverantörsskulder	473 586	971 507
Skulder till koncernföretag	22 373 966	25 827 986
Övriga skulder	408 819	385 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 595	537 818
Summa kortfristiga skulder	24 458 974	29 165 520

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 151 618 76 594 606

12

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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 lagstads. 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.

Ja

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	243 306	242 898
	243 306	242 898

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 543 783	35 106 957
Inköp	150 541	436 826
Omklassificeringar	1 294 896	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 989 220	35 543 783
Ingående avskrivningar	-5 620 008	-5 014 780
Årets avskrivningar	-639 752	-605 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 259 760	-5 620 008
Ingående uppskrivningar	2 322 298	2 369 519
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 221	-47 221
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 275 077	2 322 298
Utgående redovisat värde	33 004 537	32 246 073

L

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 478	111 755
Inköp	0	27 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 478	139 478
Ingående avskrivningar	-97 688	-85 695
Årets avskrivningar	-11 545	-11 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 233	-97 688
Utgående redovisat värde	30 245	41 790

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 346 774	442 166
Inköp	0	1 346 774
Omklassificeringar	-1 346 774	-442 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 346 774
Utgående redovisat värde	0	1 346 774

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 413 913	20 228 891
Inköp	0	11 084 130
Förändring andel i koncernföretag	585 116	100 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 999 029	31 413 913
Utgående redovisat värde	31 999 029	31 413 913

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser lägenhet 1001 Brf No. 58 Sturegatan org.nr. 769629-4664 samt fastigheten Göteborg Brottkärr 518:28 (anskaffat 30 juni 2023). Båda innehaven har avyttrats under 2023.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 300 000	10 300 000
Inköp	10 425 000	
Försäljningar	-20 725 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 300 000
Utgående redovisat värde	0	10 300 000



2024072408137

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	37 242 442	40 592 867
	37 242 442	40 592 867

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 888 000	50 038 000
Aktier i dotterbolag	23 641 174	23 641 174
BRF 58, Sturegatan Stockholm, org.nr. 769629-4664	0	10 300 000
	68 529 174	83 979 174

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	26 501 999	24 640 416
	26 501 999	24 640 416

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det allmänna ekonomiska läget med hög inflation och ökande ränteläge kan påverka bolaget eftersom risk föreligger för fortsatt finansiell oro. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att minska eventuella effekter på verksamheten.



2024072408138

Skövde 2024-07-04



Jonas Cederqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-07-15



Ingemar Venemyr
Auktoriserad revisor Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cederqvist Fastigheter AB
Org.nr. 556781-0071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cederqvist Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cederqvist Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Cederqvist 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

an

- 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 Cederqvist Fastigheter AB för år 2023 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 Cederqvist 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 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 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.

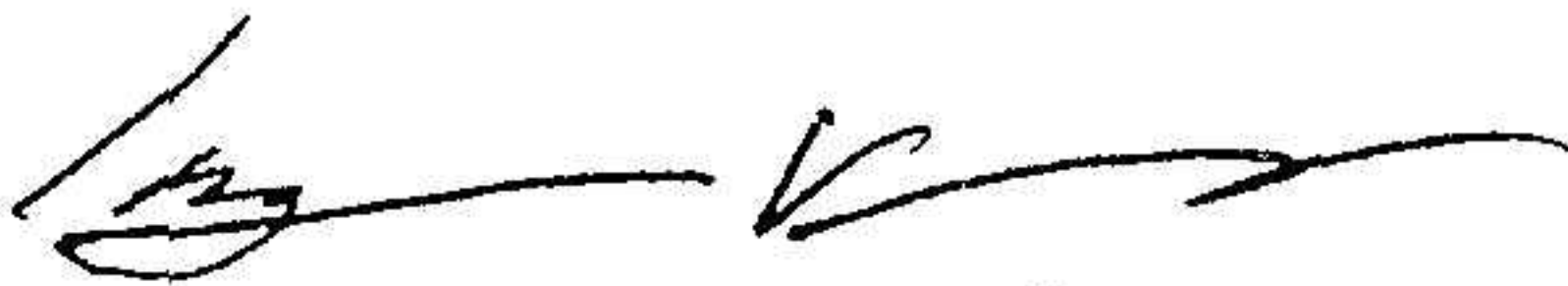
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Anmärkning

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.

Skövde 2024-07-15



Ingemar Venemyr

Auktoriserad revisor Far

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

