

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Classic Living CL AB

Org. Nr 559091-1052

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

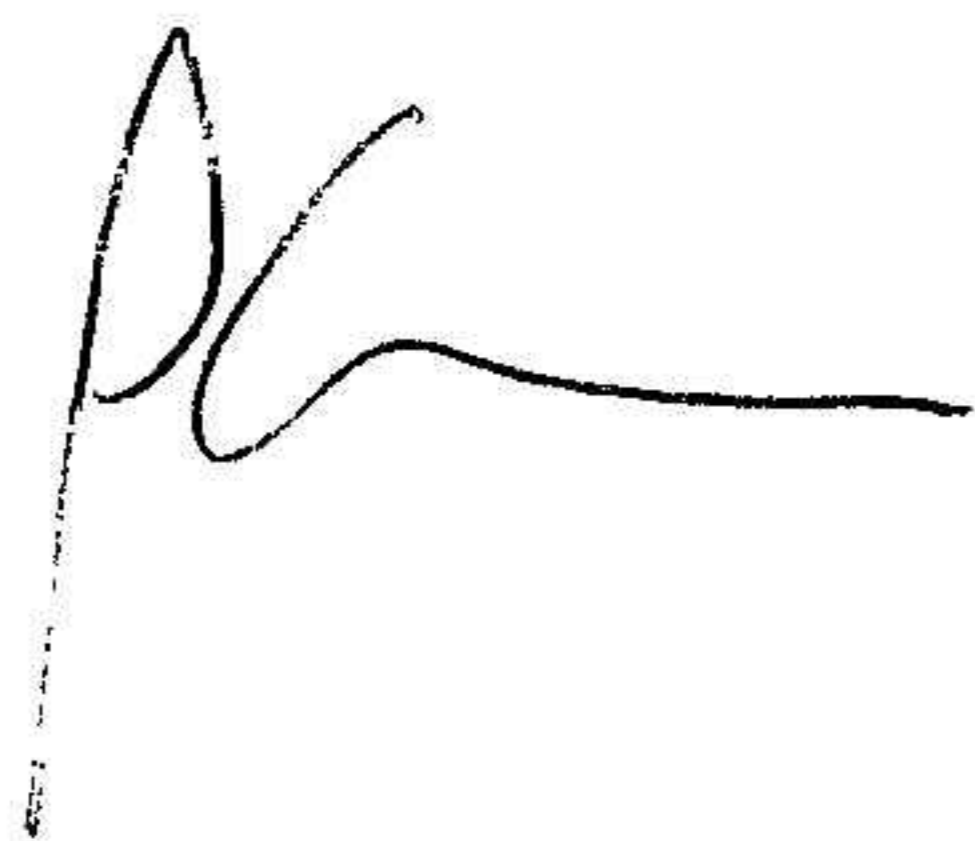
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 21 juni 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21 juni 2023

Pernilla Claesson



# Classic Living CL AB

559091-1052

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

Styrelsen och verkställande direktören för Classic Living AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernen	
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Moderföretaget	
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr)

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Classic Living är ett svenskt publikt aktiebolag, som utvecklar attraktiva boenden på spanska solkusten, med fokus på Malaga och området därikring. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm. Verksamheten bedrivs genom sex helägda dotterbolag samt ett intressebolag i Spanien. Verksamhetens spanska moderbolag, Classic Living & Development SL, har kontor i Malaga. Under året har koncernen haft ett projekt om sex lägenheter som har byggts om i fastigheten Huerto del Conde. Dessa lägenheter ägs av dotterbolaget Classic Living Plaza Merced, och ska vara kvar för uthyrning i egen förvaltning. Vid årsskiftet var projektet i slutskedet och uthyrningen av dessa påbörjas under 2023. I intressebolaget Classic Living Las Mercedes 107 S.L. bedrivs det största projektet som påbörjades i december 2022. Projektet omfattar nybyggnation av 46 lägenheter, av dessa 46 lägenheter är 30 sålda vid årets utgång. Därutöver är projektet Alamos påbörjat under hösten 2022 och förväntas vara färdigt årsskiftet 2023/2024. Projektet består av elva lägenheter som ska byggas om och renoveras. I projektet Pozos Dulces som färdigställdes 2021 fanns vid 2022 års ingång en osåld lägenhet. Denna såldes under året. Bolaget har utöver dessa två kommande projekt, Mosquera och Mártires.

Under 2022 skedde en nyemission och bolaget ägs numera av CA Investment AB till 62,65%.

Bolaget har tidigare haft egen försäljningsverksamhet och försäljningsorganisation. Denna har under 2022 avvecklats.

I december 2022 förvärvades två lägenheter samt en kommersiell lokal i centrala Malaga, med tillträde i mars 2023.

### Flerårsöversikt Koncernen

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 673	20 199	12 708	3 271
Resultat efter finansiella poster	-2 172	-8 983	3 060	-10 239
Soliditet, % (= eget / totalt kapital)	80,3%	40,9%	31,5%	31,3%

### Flerårsöversikt Moderföretaget

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	8 855	-2 129	-2 745	-2 355	-5
Soliditet, % (eget / totalt kapital)	87,3%	67,3%	70,9%	55,7%	65,4%

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 skedde en nyemission och bolaget ägs numera av CA Investment AB till 62,65%.

### Personal

Koncernens personalstyrka har uppgått till 3 årsanställda (4).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	21 645 293
Överkursfond	84 643 879
Årets resultat	<u>8 567 726</u>
	114 856 898

disponeras så att

i ny räkning överföres

<u>114 856 898</u>
114 856 898

Resultat av verksamheten samt bolagets ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt upplysningar i notform.

202306271714

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	Not	2022	2021
<b>Projektverksamhet</b>			
Försäljningspris		4 673	20 199
Bokfört värde		-2 993	-17 082
<b>Resultat projektverksamhet</b>		<b>1 680</b>	<b>3 117</b>
Avskrivningar, nedskrivningar	1	-33	-29
<b>Bruttoresultat projektverksamhet</b>		<b>1 647</b>	<b>3 087</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	2 3	-4 053	-8 580
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 406</b>	<b>-5 493</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	5	25	-364
Räntekostnader		-680	-3 121
Övriga finansiella poster	6	889	-5
Summa finansiella poster		234	-3 489
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 172</b>	<b>-8 983</b>
Aktuell skatt	7	-287	-122
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 459</b>	<b>-9 105</b>
<b>Årets resultat hänförlig till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-2 459	-9 105

2023062717145

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	588	104
		588	104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10 21	17	-
Andra aktier och andelar		-	753
Reversfordran intresseföretag	12	53 597	-
Andra långfristiga fordringar		100	0
		53 714	753
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 302</b>	<b>857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Exploateringsfastigheter	13 22	63 224	57 079
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		945	515
Fordringar hos koncernföretag		-	918
Övriga fordringar		955	135
		1 900	1 568
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	-	89
<i>Kassa och bank</i>	15	10 642	914
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>75 765</b>	<b>59 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 068</b>	<b>60 507</b>

2023062717146

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Aktiekapital (8 615 780 aktier)		8 616	2 154
Övrigt tillskjutet kapital		226	14 742
Annat eget kapital inklusive årets resultat		95 633	8 555
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		104 475	25 451
<b>Eget kapital</b>		<b>104 475</b>	<b>25 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 454	6 922
Skulder till koncernbolag		4 000	-
Övriga skulder	17	-	18 035
		<b>10 454</b>	<b>24 957</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 078	4 675
Förskott från kunder		-	1 903
Leverantörsskulder		-	818
Skulder till moderbolag		13 209	-
Aktuella skatteskulder	18	287	123
Övriga skulder		124	659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	441	1 921
		<b>15 140</b>	<b>10 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 068</b>	<b>60 507</b>

2023062717147

**KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 893</b>	<b>27 821</b>	<b>29 714</b>
Nyemission	261	5 611	5 872
<sup>1)</sup> Omklassificering av lån		-1 404	-1 404
Omräkningsdifferens		374	374
Årets resultat		-9 105	-9 105
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 154</b>	<b>23 297</b>	<b>25 451</b>
Nyemission	6 462	77 542	84 004
Emissionsgaranti		-7 640	-7 640
Omräkningsdifferens		5 119	5 119
Årets resultat		-2 459	-2 459
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>8 616</b>	<b>95 859</b>	<b>104 475</b>

<sup>1)</sup> Omklassificering av lån är hänförligt till tidigare år, där man bokfört nyemission före registrerir

2023062717148

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-2 406	-5 493
Ränteintäkter	25	-364
Räntekostnader	-680	-3 120
Övriga finansiella poster	889	-5
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Valutakursvinst/-förlust	64	-844
Avskrivningar	33	29
Betald inkomstskatt	-122	-122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-2 197</b>	<b>-9 919</b>
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Förändring varulager/exploateringsfastigheter	-1 404	21 214
Förändring kortfristiga fordringar	-232	12 518
Förändring kortfristiga placeringar	89	541
Förändring kortfristiga rörelseskulder	-4 340	2 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 085</b>	<b>26 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-507	-20
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-50 345	-753
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 851</b>	<b>-773</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	84 004	5 872
Emissionsgaranti	-7 640	-
Upplåningar	13 032	2 883
Amorteringar	-20 857	-34 124
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>68 539</b>	<b>-25 369</b>
Årets kassaflöde	9 602	313
Kursdifferens i likvida medel	125	-
Likvida medel vid årets början	914	601
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 641</b>	<b>914</b>

2023062717149

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING**

	Not		2022	2021
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	3	-1 146	-1 234
<b>Rörelseresultat</b>			<b>-1 146</b>	<b>-1 234</b>
<u>Finansiella poster</u>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4		1 574	1 616
Räntetäkter och liknande poster	5		7 802	614
Räntekostnader			-343	-3 125
Övriga finansiella poster	6		967	-
Summa finansiella poster			10 001	-895
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>8 855</b>	<b>-2 129</b>
Aktuell skatt	7		-287	0
<b>Årets resultat</b>			<b>8 568</b>	<b>-2 129</b>

2023062717150

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**

2023062717151

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier/andelar i dotterföretag	9 20	1 529	1 529
Fordringar hos dotterföretag	11	126 704	53 861
		128 233	55 390
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 233</b>	<b>55 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		56	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 406	1 616
		3 462	1 751
<i>Kassa och bank</i>	15	9 778	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 240</b>	<b>1 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>141 473</b>	<b>57 260</b>

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (8 615 780 aktier)		8 616	2 154
		<b>8 616</b>	<b>2 154</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 645	23 774
Överkursfond		84 644	14 742
Årets resultat		8 568	-2 129
		<b>114 857</b>	<b>36 387</b>
<b>Eget kapital</b>		<b>123 473</b>	<b>38 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag		4 000	-
Övriga skulder	17	-	15 182
		<b>4 000</b>	<b>15 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till moderbolag		12 989	-
Skulder till koncernbolag		220	-
Aktuella skatteskulder		287	-
Övriga skulder		64	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	441	3 537
		<b>14 000</b>	<b>3 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 473</b>	<b>57 260</b>

2023062717152

**MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

2023062717155

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 893</b>	<b>10 536</b>	<b>23 774</b>	<b>36 203</b>
Nyemission	261	5 611		5 872
<sup>1)</sup> Omklassificering av lån		-1 404		-1 404
Årets resultat			-2 129	-2 129
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 154</b>	<b>14 742</b>	<b>21 645</b>	<b>38 541</b>
Nyemission	6 462	77 542		84 004
Emissionsgaranti		-7 640		-7 640
Årets resultat			8 568	8 568
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>8 616</b>	<b>84 644</b>	<b>30 213</b>	<b>123 473</b>

<sup>1)</sup> Omklassificering av lån är hänförligt till tidigare år, där man bokfört nyemission före registrering. Justering sker i årets resultat.

**MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 146	-1 234
Ränteintäkter långfristiga fordringar	1 574	1 616
Ränteintäkter	7 802	614
Räntekostnader	-343	-3 125
Övriga finansiella poster	967	-
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Valutakursvinst/-förlust	-7 777	-1 404
Betald inkomstskatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 078</b>	<b>-3 533</b>
<i>Förändringar av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-1 594	-1 606
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	10 176	1 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 660</b>	<b>-4 134</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-65 217	-4 611
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65 217</b>	<b>-4 611</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	84 004	5 872
Emissionsgaranti	-7 640	-
Upplåningar	5 500	2 883
Amorteringar	-16 682	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>65 182</b>	<b>8 754</b>
Årets kassaflöde	9 624	9
Kursdifferens i likvida medel	34	-
Likvida medel vid årets början	119	110
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 778</b>	<b>119</b>

2023062717154

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterföretags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Resterande skillnad mellan köpeskillingen och de förvärvade företagens egna kapital redovisas som goodwill. Om bolaget vid elimineringen erhåller ett kvarstående undervärde, har detta bokats upp som badwill. I de fall det inte finns någon anledning till badwill har denna intäktsförts. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernredovisningen ingår moderföretaget och dotterföretag i vilka moderföretag har ett bestämmande inflytande. Utländska dotterföretags årsredovisningar har räknats om till svenska kronor enligt dagskursmetoden. Det innebär att resultaträkningen omräknats till årets genomsnittskurs medan balansräkningen till balansdagens kurs.

Under året förvärvade/sålda företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter/före förvärvet/försäljningen.

#### Värdering och redovisning av anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Förvärv av fastigheter redovisas vid tillträdesdagen. Nedlagda utgifter vid ny-, till- eller ombyggnader av fastigheter redovisas i balansräkningen som pågående arbeten i fastigheter till dess att de tas i drift. I nedlagda utgifter inkluderas samtliga direkta utgifter hänförliga till respektive objekt samt utgifter för egen personal. Ränteutgifter under byggtiden aktiveras. Arbeten avseende löpande underhåll och underhållsåtgärder i samband med ombyggnation kostnadsförs i sin helhet löpande. Underhållsåtgärder som är värdehöjande aktiveras. En gång om året görs en intern värdering av koncernens fastigheter, se vidare not angående byggnad och mark. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Maskiner, inventarier	20%
-----------------------	-----

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

#### Värdering och redovisning av omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Fordringar upp till det belopp som efter individuell bedömning väntas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter vid fastighetsförsäljningar tas upp vid kontraktstidpunkten.

**Redovisning av inkomstskatter**

Uppskjuten skatt på skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden beaktas, till exempel vid indirekta förvärv av fastigheter genom bolag. Utgångspunkten är full skatt, det vill säga 20,6% av skillnaden mellan i koncernen bokfört värde och skattemässigt restvärde. Undantag görs i de fall skattevärderingen varit väsentlig del av affärsuppgörelsen och ett samband mellan köpeskillingen och värdet av den uppskjutna skatten föreligger.

**Fordringar och skulder i utländsk valuta**

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet. Vinster och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

**Koncernuppgifter**

Företaget är ett dotterföretag till Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar, vilken upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

202306271736

## Not 1 Avskrivningar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Maskiner och inventarier	33	29	-	-
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	910	825	514	368
Utfakturerad administration	-700	-	-	-
Ersättning till revisorer <sup>1</sup>	109	54	109	54
Marknadsföring	52	-	9	-
Övriga kostnader	3 684	7 701	515	812
<b>Summa</b>	<b>4 053</b>	<b>8 580</b>	<b>1 146</b>	<b>1 234</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Revisionsuppdrag</b>				
Allians Revisions & Redovisningsbyrå AB	-	54	-	54
Kajser Konsult AB	29	-	29	-
EY	80	-	80	-
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>54</b>	<b>109</b>	<b>54</b>

## Not 3 Personal, personalkostnader och andra ersättningar

## Medelantal anställda

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
<i>Moderföretaget</i>	1	-	1	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>Koncernen</i>				
Stockholm	1	1	1	-
Malaga, Spanien	2	1	3	2
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

## Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Styrelser och verkställande direktörer	410	280	410	280
Övriga anställda	305	350	-	-
<b>Summa</b>	<b>715</b>	<b>630</b>	<b>410</b>	<b>280</b>

## Sociala kostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Sociala kostnader för styrelser och verkställande direktörer	104	88	104	88
Sociala kostnader för övriga anställda	90	106	-	-
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	1	1	-	-
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>195</b>	<b>104</b>	<b>88</b>

## Totala löner, ersättningar, socialkostnader och pensionskostnader

	Koncernen		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Summa</b>	<b>910</b>	<b>825</b>	<b>514</b>	<b>368</b>

## Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	1 574	1 616
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 574</b>	<b>1 616</b>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande poster

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Valutakursdifferens, övrigt	-	-364	7 777	614
Övriga intäkter	25	-	25	-
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>-364</b>	<b>7 802</b>	<b>614</b>

## Not 6 Övriga finansiella poster

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Kursförlust	-64	-	-	-
Övriga räntekostnader långfristiga skulder	970	-	970	-
Övriga finansiella kostnader	-17	-	-2	-
<b>Summa</b>	<b>889</b>	<b>0</b>	<b>967</b>	<b>0</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-2 172	-8 983	8 855	-2 129
Skatt enligt gällande skattesats	447	1 850	-1 824	439
Omvärdering av underskottsavdrag	-735	-1 971	1 537	-437
Övrigt	-	-2	-	-2
<b>Summa</b>	<b>-287</b>	<b>-122</b>	<b>-287</b>	<b>0</b>

Den gällande skattesatsen är i moderbolaget 20,6% (20,6%)

## Not 8 Maskiner och inventarier

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	167	147	-	-
Inköp	507	20	-	-
Omräkningsdifferens	18	-	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	692	167	0	0
Ingående avskrivningar	-63	-34	-	-
Omräkningsdifferens	-8	-	-	-
Årets avskrivningar	-33	-29	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104	-63	0	0
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>588</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretag	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 529	1 529
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 529</b>	<b>1 529</b>

Not 10 **Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Omklassificering	16	-	-	-
Valutaförändring	1	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	17	-	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 11 **Fordringar hos dotterföretag**

	Moderföretag	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	53 861	49 250
Omklassificering	-	-
Utlånat	65 217	3 997
Valutakursdifferens	7 625	614
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>126 704</b>	<b>53 861</b>

Not 12 **Reversfordringar hos intresseföretag**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Utlåning	50 981	-	-	-
Omklassificering	2 385	-	-	-
Valutakursdifferens	231	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	53 597	0	0	0
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>53 597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13 **Exploateringsfastigheter**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	57 079	72 209	-	-
Pågående projekt	6 680	4 722	-	-
Omvärdering	-	-4 664	-	-
Omräkningsdifferens	4 871	1 894	-	-
Omklassificering	-2 588	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 818	-17 082	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	63 224	57 079	0	0
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>63 224</b>	<b>57 079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 14 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna ränteintäkter koncernbolag	-	-	3 406	1 616
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 406</b>	<b>1 616</b>

Not 15 **Kortfristiga placeringar / Kassa och bank**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Kortfristiga placeringar i aktier	-	-	-	-
Räntebärande värdepapper	-	89	-	-
Kassa och bank	10 642	914	9 778	119
<b>Summa</b>	<b>10 642</b>	<b>1 003</b>	<b>9 778</b>	<b>119</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde (kronor)
Antal aktier	8 615 780	1

**Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	21 645	23 774
överkursfond	84 644	14 742
årets vinst	8 568	-2 129
	<b>114 857</b>	<b>36 387</b>
disponeras så att		
i ny räkning överföres	114 857	36 387
	<b>114 857</b>	<b>36 387</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Övriga långfristiga skulder	-	18 035	-	15 182
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>18 035</b>	<b>0</b>	<b>15 182</b>

**Not 18 Skatter**

Koncernen har sparade förlustavdrag med 0 tkr (7 541).

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncern		Moderföretag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna räntekostnader	-	1 505	-	1 505
Upplupna personalkostnader	121	88	121	88
Övriga upplupna kostnader	320	329	320	329
<b>Summa</b>	<b>441</b>	<b>1 921</b>	<b>441</b>	<b>1 921</b>

**Not 20 Aktier och andelar i dotterföretag**

	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Bokfört värde
Classic Living Development SL	B-93.479.798	Malaga,	100,0%	3 009	1 529
Classic Living Alamos	B-93.586.931	Malaga,			
Classic Living Martires	B-93.632.867	Malaga,			
Classic Living Mosquera	B-93.632.859	Malaga,			
Classic Living Estates	B-93.676.542	Malaga,			
Classic Living Plaza Merced	B-93.585.040	Malaga,			
Classic Living Pozos Dulces	B-93.559.771	Malaga,			
<b>Summa</b>					<b>1 529</b>

Dotterföretag är markerade med fetstil, resterande företag ägs av andra företag ingående i koncernen.

**Not 21 Andelar i intresseföretag och och gemensamt styrda företag**

			Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapitalandel</b>	
Classic Living Las Mercedes	B02772754	Malaga,	17	0
<b>Summa</b>			<b>17</b>	<b>0</b>

**Not 22 Exploateringsfastigheter**

<b>Företag / Adress fastighet</b>	<b>Ort, område</b>
<b>Classic Living Alamos</b> Calle Álamos, 11 lägenheter	Malaga, Centro Historico
<b>Classic Living Martires</b> Calle Mártires, 8 lägenheter	Malaga, Centro Historico
<b>Classic Living Mosquera</b> Calle Mosquera, 10 lägenheter	Malaga, Centro Historico
<b>Classic Living Plaza Merced</b> Calle Huerto del Conde, 6 lägenheter	Malaga, Centro Historico

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>Koncern</b>		<b>Moderföretag</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>				
Fastighetsinteckningar	38 353	35 856	-	-
<b>Summa</b>	<b>38 353</b>	<b>35 856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

De två lägenheter och den lokal som förvärvades i december 2022, kommer att tillträdas under andra kvartalet 2023.

2023062717161

Stockholm den dag digital signering sker

\_\_\_\_\_  
Johan Claesson  
Styrelsens ordförande

\_\_\_\_\_  
Henrik Källén

\_\_\_\_\_  
Patric Sjölund

\_\_\_\_\_  
Johan Damne

\_\_\_\_\_  
Andreas von Hedenberg

\_\_\_\_\_  
Pernilla Claesson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den dag digital signering sker

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

2023062717162

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Classic Living CL AB, org.nr 559091-1052

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Classic Living CL AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Classic Living CL 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 ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Participants

JOHAN CLAESSION 19510318-2977 Sweden

## Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Per Johan Claesson  
Social security number returned from Swedish BankID:  
195103182977

Johan Claesson  
johan.claesson@claessonanderzen.com  
19510318-2977

2023-05-15 16:34:51 UTC

Date

Delivery channel: Email

HANS HENRIK KÄLLÉN 19581023-0176 Sweden

## Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Henrik Källén  
Social security number returned from Swedish BankID:  
195810230176

Hans Henrik Källén  
henrik.kallen@gmail.com  
+46708182478  
19581023-0176

2023-05-15 16:00:53 UTC

Date

Delivery channel: Email

PATRIC SJÖLUND 19690212-7890 Sweden

## Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Patric Sjölund  
Social security number returned from Swedish BankID:  
196902127890

Patric Sjölund  
ps@pronator.se  
+46706339380  
19690212-7890

2023-05-15 18:33:15 UTC

Date

Delivery channel: Email

JOHAN DAMNE 19630702-2811 Sweden

## Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Per Johan Damne  
Social security number returned from Swedish BankID:  
196307022811

Johan Damne  
johan.damne@claessonanderzen.com  
+46705860330  
19630702-2811

2023-05-16 07:00:57 UTC

Date

Delivery channel: Email

2023062717165

ANDREAS VON HEDENBERG 19790412-0099 Sweden

**Signed with Swedish BankID**

---

Name returned from Swedish BankID: Andreas Christer A von Hedenberg

Social security number returned from Swedish BankID: 197904120099

Andreas von Hedenberg  
andreas.von.hedenberg@cafastigheter.se  
19790412-0099

**2023-05-15 16:23:11 UTC**

---

Date

Delivery channel: Email

PERNILLA CLAESSION 19810328-4967 Sweden

**Signed with Swedish BankID**

---

Name returned from Swedish BankID: Eva Pernilla Claesson  
Social security number returned from Swedish BankID: 198103284967

Pernilla Claesson  
pernilla.claesson@classiclivingspain.com  
+46709540344  
19810328-4967

**2023-05-15 16:16:10 UTC**

---

Date

Delivery channel: Email

FRANZ LINDSTRÖM 19771018-3570 Sweden

**Signed with Swedish BankID**

---

Name returned from Swedish BankID: Franz Robert Nicholas Lindström  
Social security number returned from Swedish BankID: 197710183570

Franz Lindström  
franz.lindstrom@se.ey.com  
19771018-3570

**2023-05-16 07:13:32 UTC**

---

Date

Delivery channel: Email

2023062717166