

ÅRSREDOVISNING

för

Certera Raklinjen 2 i Borås AB

Org.nr. 559306-6151

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-03.

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

Lars Angwald, Verkställande direktör

2023-03-28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året förvärvat en förvaltningsfastighet i Borås.

Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Borås.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är helägt dotterföretag till Cernera BuyCo 2-1 AB, org. nr 559398-8404, med säte i Borås. Moderföretaget ingår i en koncern där Uddetorp Invest AB, org. nr 556062-2176, med säte i Borås stad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

FLERÅRSÖVERSIKT*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021
Nettoomsättning	282	0
Res. efter finansiella poster	-67	-10
Balansomslutning	46 027	21
Soliditet (%)	56,01	100

*Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	4 764	-9 009	20 755
Uppskrivning av anläggningstillgång		25 724 012			25 724 012
Balanseras i ny räkning			-9 009	9 009	0
Erhållna aktieägartillskott			100 000		100 000
Årets resultat				-61 894	-61 894
Belopp vid årets utgång	25 000	25 724 012	95 755	-61 894	25 782 873

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	95 755
årets förlust	<u>-61 894</u>
	33 861
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>33 861</u>
	33 861

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-03-11 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		281 874	0
Övriga rörelseintäkter		<u>5</u>	<u>0</u>
		281 879	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-155 280	0
Övriga externa kostnader		-115 064	-10 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-37 778</u>	<u>0</u>
		-308 122	-10 050
Rörelseresultat		-26 243	-10 050
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		55	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		92	0
Räntekostnader		<u>-40 902</u>	<u>0</u>
		-40 755	0
Resultat efter finansiella poster		-66 998	-10 050
Skatt på årets resultat		5 104	1 041
Årets resultat		<u>-61 894</u>	<u>-9 009</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	44 848 505	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>23 220</u>	<u>0</u>
		44 871 725	0
Summa anläggningstillgångar		44 871 725	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		383 772	6 000
Övriga fordringar		32 036	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 885</u>	<u>0</u>
		448 693	6 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>706 560</u>	<u>14 950</u>
Summa kassa och bank		706 560	14 950
Summa omsättningstillgångar		1 155 253	20 950
SUMMA TILLGÅNGAR		46 026 978	20 950

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	4	<u>25 724 012</u>	<u>0</u>
		25 749 012	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		95 755	4 764
Årets resultat		<u>-61 894</u>	<u>-9 009</u>
		33 861	-4 245
Summa eget kapital		<u>25 782 873</u>	<u>20 755</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>6 668 884</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		6 668 884	0
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		<u>11 870 640</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		11 870 640	0
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		243 500	0
Leverantörsskulder		23 869	0
Skulder till koncernföretag		176 849	0
Aktuella skatteskulder		193	195
Övriga skulder		29 803	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 230 367</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		1 704 581	195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 026 978	20 950

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Föregående år, som var bolagets första år, har räkenskaperna upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiella rapporter, RFR 2 Redovisnings för juridiska personer. Bytet till årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning har gjorts med anledning av ägarbytet som skett i bolaget och för att redovisningsprinciperna ska harmonisera med övriga koncernbolag.

Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i räkenskaperna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till i anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
Stommar	50-100
Fasader, yttertak, fönster	40
Hissar, ledningssystem	20-40
Övrigt	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs. Pantbrev som är hänförliga till upptagna lån avseende investeringar i byggnaden aktiveras i balansräkningen mot Förvaltningsfastigheter.

NOTER

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt 2022 har beräknats till en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	12 488 283	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 488 283</u>	<u>0</u>
	Årets avskrivningar	-37 778	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-37 778</u>	<u>0</u>
	Årets uppskrivningar	32 398 000	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>32 398 000</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>44 848 505</u>	<u>0</u>
Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		
	Inköp	23 220	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 220</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>23 220</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 4	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång		
	Årets uppskrivning	<u>25 724 012</u>	<u>0</u>
	Belopp vid årets utgång	25 724 012	0
Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	974 000	0
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>10 896 640</u>	<u>0</u>
		11 870 640	0
Not 6	Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
	Företagets banklån/skuld om 12 114 140 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	11 870 640	0
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	<u>243 500</u>	<u>0</u>
	Summa	12 114 140	0
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	21 000 000	0
Not 8	Koncernförhållanden		
	Bolaget är dotterbolag till Cernera BuyCo 2-1 AB, org.nr. 559398-8404, säte Borås. Största koncernredovisning upprättas av: Uddetorp Invest AB, org.nr. 556062-2176, säte Borås.		

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Borås

Martin Smith
Martin Smith

Robert Smith
Robert Smith

Lars Angwald
Lars Angwald

2023-03-01

2023-03-01

Verkställande direktör
2023-03-01

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2023.

BDO Göteborg AB

Per Anders Carlsson
Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cernera Raklinjen 2 i Borås AB, org.nr 559306-6151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cernera Raklinjen 2 i Borås AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cernera Raklinjen 2 i Borås ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cernera Raklinjen 2 i Borås AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cerner Raklinjen 2 i Borås AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cerner Raklinjen 2 i Borås AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås 2023-03-02

BDO Göteborg AB

Per Anders Carlsson

Per Anders Carlsson

Auktoriserad revisor