

# Årsredovisning

för

## Costacurta Real Estate AB

559227-2610

Räkenskapsåret

2023

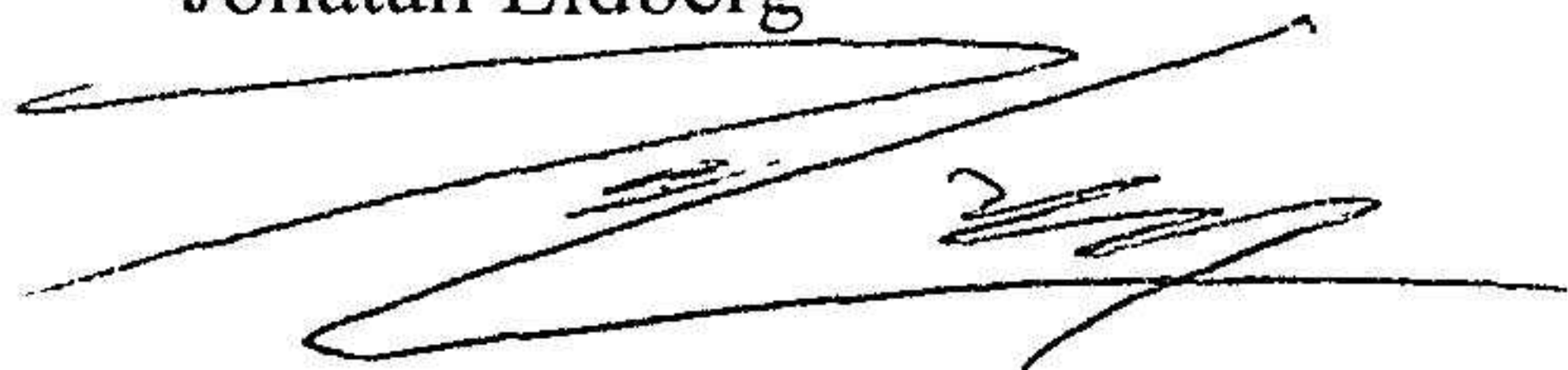
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Costacurta Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-~~16-28~~ Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-06-28

Jonatan Lidberg



VS

# Årsredovisning

för

## Costacurta Real Estate AB

559227-2610

Räkenskapsåret

2023

VS

7.6

Styrelsen för Costacurta Real Estate 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

Bolaget är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter. Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året färdigställt sin renovering av lägenheterna.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rossoneri Group AB (559307-6085)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	949	948	859	625
Resultat efter finansiella poster	-11	260	-10	37
Soliditet (%)	18	20	26	10

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 271 409	-25 300	26 430	1 322 539
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			26 430	-26 430	0
Avskrivning på uppskrivn.		-35 539	35 539		0
Årets resultat				-8 618	-8 618
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 235 870</b>	<b>36 669</b>	<b>-8 618</b>	<b>1 313 921</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 669
årets förlust	-8 618
	<b>28 051</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	28 051
	<b>28 051</b>

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

VS  
7.4

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		948 986	948 247
Övriga rörelseintäkter		69 416	180 483
		<b>1 018 402</b>	<b>1 128 730</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-557 681	-512 348
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 274	-126 821
		<b>-684 955</b>	<b>-639 169</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 447</b>	<b>489 561</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 159	-229 047
		<b>-344 010</b>	<b>-229 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 563</b>	<b>260 514</b>
Bokslutsdispositioner		0	-220 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 563</b>	<b>40 514</b>
Skatt på årets resultat		1 945	-14 084
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 618</b>	<b>26 430</b>

2024070432123

US

TL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 306 471	7 433 744
		<b>7 306 471</b>	<b>7 433 744</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 306 471</b>	<b>7 433 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		0	23 307
Övriga fordringar		838	3 313
		<b>838</b>	<b>26 620</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	317 589
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>838</b>	<b>344 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 307 309</b>	<b>7 777 953</b>

2024070432124

VS  
7.6

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

3

1 235 870

1 271 409

**1 285 870**

**1 321 409**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

36 669

-25 300

Årets resultat

-8 618

26 430

**28 051**

**1 130**

**Summa eget kapital**

**1 313 921**

**1 322 539**

**Obeskattade reserver**

9 100

9 100

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4

254 589

261 910

**Summa avsättningar**

**254 589**

**261 910**

#### Långfristiga skulder

5, 6

Övriga Skulder till kreditinstitut

3 751 654

3 834 206

Skulder till koncernföretag

487 239

0

Övriga skulder

1 082 330

986 065

**Summa långfristiga skulder**

**5 321 223**

**4 820 271**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

140 258

0

Leverantörsskulder

6 688

226 728

Skulder till koncernföretag

0

71 580

Aktuella skatteskulder

32 818

37 208

Övriga skulder

97 067

899 627

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

131 645

128 990

**Summa kortfristiga skulder**

**408 476**

**1 364 133**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 307 309**

**7 777 953**

VS  
7.6

## 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.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

VS  
7/12

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Grund, stomme	1
Sanitet, VVS, El	3
Inre Ytskick	4
Fasad	3
Fönster	2
Inredning	4
Yttertak	4
Övrigt	2

### 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 lagstadsats. 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.

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.

VS  
74

2024070432128

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 057 028	4 790 577
Inköp	0	266 451
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 057 028</b>	<b>5 057 028</b>
Ingående avskrivningar	-262 341	-161 652
Årets avskrivningar	-91 735	-100 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-354 076</b>	<b>-262 341</b>
Ingående uppskrivningar	1 271 409	1 297 541
Årets uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-35 539	-26 132
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 235 870</b>	<b>1 271 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 938 822</b>	<b>6 066 096</b>
Bokfört värde byggnader	5 938 822	6 066 096
Bokfört värde mark	1 367 648	1 367 648
	<b>7 306 470</b>	<b>7 433 744</b>

## Not 3 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 271 409	1 297 541
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-35 539	-26 132
Ianspråktaget för fondemission		0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 235 870</b>	<b>1 271 409</b>

## Not 4 Årets avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	261 910	0
Årets avsättningar	0	261 910
Under året återförda belopp	-7 321	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>254 589</b>	<b>261 910</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år från balansdagen	3 751 653	3 834 206
	<b>3 751 653</b>	<b>3 834 206</b>

Lånen förfallaer under 2024 men det är båda parter avsikt att de ska fortlöpa.

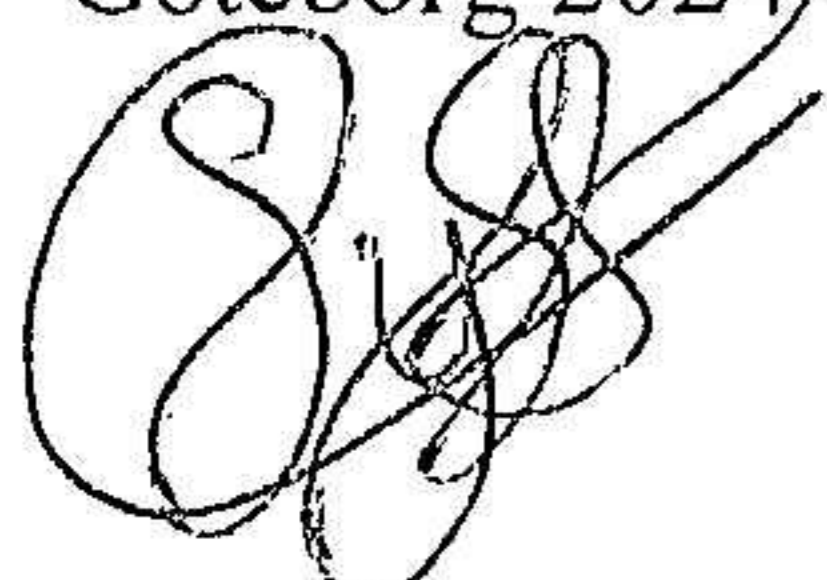
VS  
7.6

2024070432129

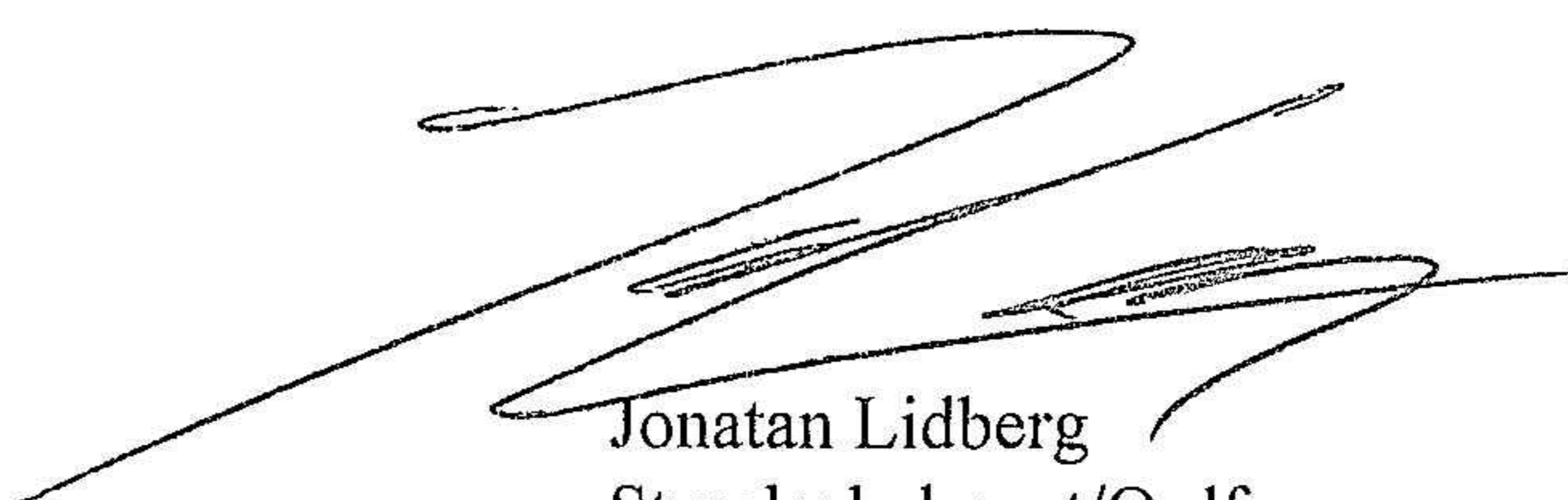
**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 127 500	4 127 500
	<b>4 127 500</b>	<b>4 127 500</b>

Göteborg 2024-06-28



Victor Sjöblom  
Styrelseledamot



Jonatan Lidberg  
Styrelseledamot/Ordf.

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28



Per Claesson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Costacurta Real Estate AB  
Org.nr 559227-2610

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Costacurta Real Estate AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Costacurta Real Estate ABs finansiella ställning per 2023-12-31 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 Costacurta Real Estate 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 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. Risker 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 Costacurta Real Estate AB för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Costacurta Real Estate AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 vi 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 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.

Göteborg 2024-06-28

Frejs Revisorer AB



Per Claesson  
Auktoriserad revisor