

Årsredovisning
för
CNT Fastigheter AB
556818-4732

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19.
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:

Christian Eriksson, Styrelseledamot
2025-06-23

Styrelsen för CNT Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget direktäger och förvaltar fastigheterna Rambergsstaden 733:16, Rambergsstaden 733:17 och Ratten 1 i Göteborgsområdet. Uthyrningsbar yta i fastigheterna 2 305 kvm varav bostadsyta 614 kvm och lokalyta 1 622 kvm.

Bolagets dotterbolag äger och förvaltar fastigheterna Kommendatsängen 5:15 och Kommendatsängen 7:18 i Göteborg. Uthyrningsbar yta i fastigheterna 3 136 kvm varav bostadsyta 2 507 kvm och lokalyta 629 kvm.

Ägarförhållanden

Bolaget är komplementär i KB Övre Husargatan 3, org.nr. 916562-1187 samt KB Sveagatan 16, org.nr. 916561-5106.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under föregående år påbörjat en större renovering av fastigheten Rambergsstaden 733:16 som pågår även under detta räkenskapsår

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 202 | 2 330 | 2 044 | 2 540 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 824 | -29 | 51 | 711 |
| Soliditet (%) | 7 | 10 | 11 | 11 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 5 995 101 | -28 575 | 6 016 526 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -28 575 | 28 575 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 824 418 | -1 824 418 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 5 966 526 | -1 824 418 | 4 192 108 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 5 966 526 |
| årets förlust | -1 824 418 |
| | 4 142 108 |
| | |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 4 142 108 |
| | 4 142 108 |

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2 201 784

2 329 929

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

2 201 784

2 329 929

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 405 735

-960 300

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-905 517

-905 517

Summa rörelsekostnader

-3 311 252

-1 865 817

Rörelseresultat

-1 109 468

464 112

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

1 649 385

1 978 979

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

151

27

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 364 486

-2 471 742

Summa finansiella poster

-714 950

-492 736

Resultat efter finansiella poster

-1 824 418

-28 624

Resultat före skatt

-1 824 418

-28 624

Skatter

Skatt på årets resultat

0

49

Årets resultat

-1 824 418

-28 575

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 23 747 648 | 24 507 185 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 4 485 044 | 1 404 207 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 232 692 | 25 911 392 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | 14 205 354 | 15 555 969 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 14 205 354 | 15 555 969 |
| Summa anläggningstillgångar | | 42 438 046 | 41 467 361 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 703 067 | 513 883 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 17 741 255 | 13 731 255 |
| Övriga fordringar | | 627 248 | 162 801 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 31 363 | 58 975 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 102 933 | 14 466 914 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 132 483 | 2 701 570 |
| Summa kassa och bank | | 132 483 | 2 701 570 |
| Summa omsättningstillgångar | | 19 235 416 | 17 168 484 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 673 462 | 58 635 845 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 966 526 | 5 995 101 |
| Årets resultat | | -1 824 418 | -28 575 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 142 108 | 5 966 526 |
| Summa eget kapital | | 4 192 108 | 6 016 526 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 55 000 000 | 50 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 55 000 000 | 50 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 207 659 | 1 407 782 |
| Skulder till koncernföretag | | -975 000 | 0 |
| Skatteskulder | | 171 190 | 182 571 |
| Övriga skulder | | 119 800 | 70 445 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 957 705 | 958 521 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 481 354 | 2 619 319 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 673 462 | 58 635 845 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|------------------|-------|
| Byggnader | 20 år |
| Markanläggningar | 50 år |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 35 700 488 | 35 700 488 |
| Inköp | 145 980 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 846 468 | 35 700 488 |
| Ingående avskrivningar | -11 193 303 | -10 287 786 |
| Årets avskrivningar | -905 517 | -905 517 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 098 820 | -11 193 303 |
| Utgående redovisat värde | 23 747 648 | 24 507 185 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 115 694 | 115 694 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 115 694 | 115 694 |
| Ingående avskrivningar | -115 694 | -115 694 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -115 694 | -115 694 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 404 207 | 0 |
| Inköp | 3 080 837 | 1 404 207 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 485 044 | 1 404 207 |
| Utgående redovisat värde | 4 485 044 | 1 404 207 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 555 970 | 15 376 991 |
| Insättningar/uttag i kommanditbolag | -3 000 000 | -1 800 000 |
| Resultatandelar | 1 649 385 | 1 978 979 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 205 355 | 15 555 970 |
| Utgående redovisat värde | 14 205 355 | 15 555 970 |

Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Lån 1202-01 86403 | 0 | -50 000 000 |
| Lån 1348-02-02004 | -55 000 000 | 0 |
| | -55 000 000 | -50 000 000 |

Not Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ansvar som komplementär i kommanditbolag | 3 074 142 | 2 374 992 |
| Fastighetsinteckning | 19 115 000 | 19 115 000 |
| | 22 189 142 | 21 489 992 |

Göteborg 2025-06-19

Christian Eriksson
Christian Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

WeAudit Sweden AB

Markus Boltorp
Markus Boltorp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CNT Fastigheter AB

Org.nr 556818-4732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CNT Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CNT Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 CNT Fastigheter 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 CNT Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 CNT Fastigheter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2025-06-19

Markus Boltorp

Markus Boltorp

Auktoriserad revisor