

**Årsredovisning för**  
**SP Fastighetsinvest AB**

556913-2797

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-09-30. 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**

Vladimir Kulidzan  
Styrelseledamot

2022-10-18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SP Fastighetsinvest AB, 556913-2797, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

@f

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2012 och bedriver sedan dess verksamhet inom uthyrning, försäljning och förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

@f

Under räkenskapsåret har bolaget utökat vilket har lett till att omsättningen ökat med ca 160% i jämförelse med förra året.

#### Flerårsöversikt

@f

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	13 369 787	5 021 443	3 630 000	8 303 000
Resultat efter finansiella poster	8 666 543	3 417 916	1 102 186	3 534 000
Soliditet %	31	31	28	25

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	5 908 521	2 053 134
Balanseras i ny räkning		2 053 134	-2 053 134
Årets resultat			5 279 846
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 961 655</b>	<b>5 279 846</b>

#### Resultatdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2021-01-01 - 2021-12-31
Balanserat resultat	7 961 655
Årets resultat	5 279 846
<b>Summa</b>	<b>13 241 501</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2021-01-01 - 2021-12-31
Balanseras i ny räkning	13 241 501
<b>Summa</b>	<b>13 241 501</b>

## Styrelsens yttrande om vinstutdelning

@f  
Ingen utdelning

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		13 369 787	5 021 443
Övriga rörelseintäkter		1 883 716	4 322 470
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 253 503</b>	<b>9 343 913</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-2 353 915	-1 552 579
Övriga externa kostnader		-1 604 677	-1 570 588
Personalkostnader	2	-1 392 000	-1 293 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-978 307	-708 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 328 899</b>	<b>-5 124 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 924 604</b>	<b>4 219 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 061	-803 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-258 061</b>	<b>-801 290</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 666 543</b>	<b>3 417 916</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 000 000	-800 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 666 543</b>	<b>2 617 916</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 386 697	-564 782
<b>Årets resultat</b>		<b>5 279 846</b>	<b>2 053 134</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	40 288 245	28 628 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 288 245</b>	<b>28 628 627</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 288 245</b>	<b>28 628 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		38 379	28 915
Övriga fordringar		7 845 840	3 123 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 537 099	297 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 421 318</b>	<b>3 450 120</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 842 144	2 089 340
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 842 144</b>	<b>2 089 340</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 263 462</b>	<b>5 539 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 551 707</b>	<b>34 168 087</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 961 655	5 908 521
Årets resultat		5 279 846	2 053 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 241 501</b>	<b>7 961 655</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 291 501</b>	<b>8 011 655</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 117 014	3 117 014
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>5 117 014</b>	<b>3 117 014</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		20 416 179	14 394 299
Övriga skulder		0	490 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 416 179</b>	<b>14 884 299</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 252 450	2 898 918
Skatteskulder		1 961 129	759 372
Övriga skulder		5 118 069	3 728 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 395 365	768 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 727 013</b>	<b>8 155 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 551 707</b>	<b>34 168 087</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

### Immateriella anläggningstillgångar

### Materiella anläggningstillgångar

@f

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	33
Markanläggningar	33

### Not 2 Medelantalet anställda

	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
Medelantalet anställda	3	3

@f

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 188 653	27 399 588
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	15 163 550	2 825 625
Försäljningar/utrangeringar	-2 525 625	-36 560
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 826 578</b>	<b>30 188 653</b>
Ingående avskrivningar	-1 560 026	-851 653
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-978 307	-708 373
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 538 333</b>	<b>-1 560 026</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40 288 245</b>	<b>28 628 627</b>

@f

### Not 4 Ställda säkerheter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 950 000	10 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 950 000</b>	<b>10 250 000</b>

@f

## Underskrifter

Stockholm

*Vladimir Kulidzan*

2022-09-30

Vladimir Kulidzan  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-09-30

*Christina Eriksson*

Christina Eriksson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SP Fastighetsinvest AB, org.nr 556913-2797

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SP Fastighetsinvest AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SP Fastighetsinvest ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SP Fastighetsinvest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 november 2021 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SP Fastighetsinvest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SP Fastighetsinvest AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdeskatt.

Bandhagen 2022-09-30

*Christina Eriksson*

Christina Eriksson

Auktoriserad revisor