

**Årsredovisning**  
för  
**Capello Fastighets Aktiebolag**  
556254-8403

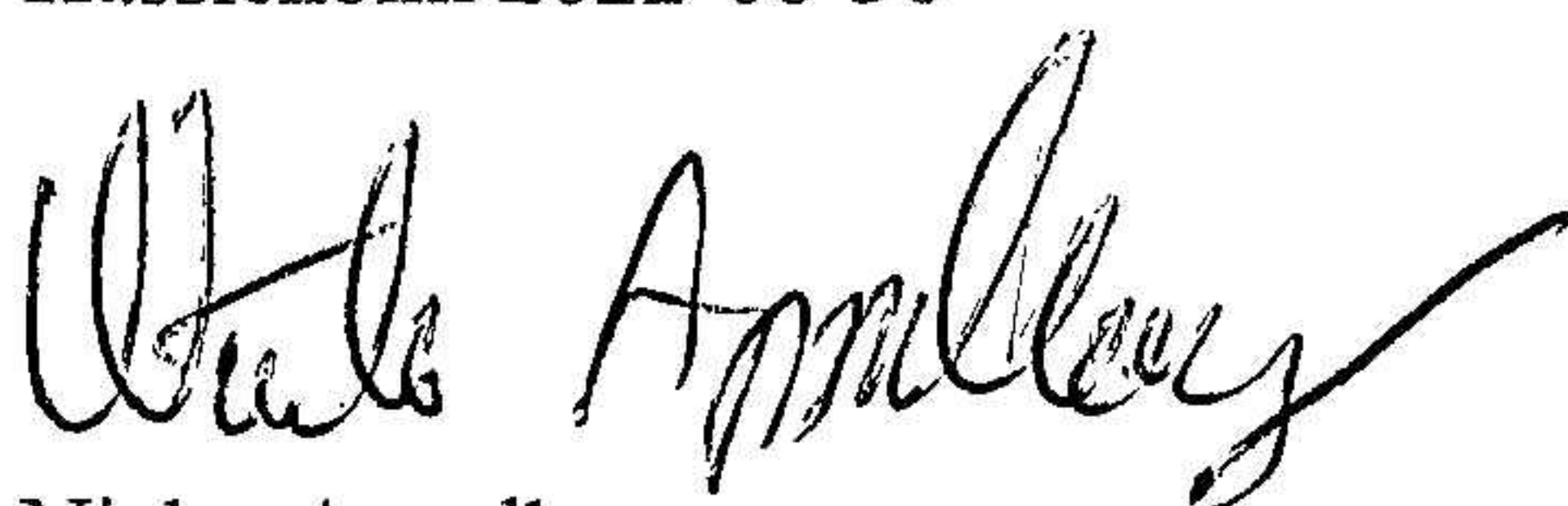
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Capello Fastighets Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm 2022-06-30



Niclas Appelberg

Styrelsen och verkställande direktören för Capello Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 äger och förvaltar bostäder och lokaler i Hässleholms kommun.

Företaget har sitt säte i Hässleholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 168	5 113	5 203	5 167
Resultat efter finansiella poster	602	545	683	291
Balansomslutning	32 535	32 791	32 854	33 189
Soliditet (%)	18,0	17,5	17,4	16,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	876 000	20 000	4 210 370	545 437	5 751 807
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				545 437	-545 437	0
Utdelning				-500 000		-500 000
Överföring till fritt eget kapital		-24 000		24 000		0
Årets resultat					601 628	601 628
Belopp vid årets utgång	100 000	852 000	20 000	4 279 807	601 628	5 853 435

V:17

CA

DA

MA

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 279 807
årets vinst	601 628
	<b>4 881 435</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (500 kronor per aktie)	500 000
i ny räkning överföres	4 381 435
	<b>4 881 435</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2

KFF

GA

PA  
NA

ank=20220712;2022071300438

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 168 335	5 113 035
Övriga rörelseintäkter		597 658	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 765 993</b>	<b>5 113 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 487 697	-2 538 645
Personalkostnader	2	-1 896 367	-1 383 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 128	-514 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 917 192</b>	<b>-4 437 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>848 801</b>	<b>675 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	250 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		101 425	8 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 598	-389 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 173</b>	<b>-130 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>601 628</b>	<b>545 437</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>601 628</b>	<b>545 437</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>601 628</b>	<b>545 437</b>

AF

CA

CA.  
MA

**Balansräkning** Not 2021-12-31 2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	23 336 881	23 807 422
Inventarier, verktyg och installationer	4	59 105	8 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 395 986</b>	<b>23 815 788</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	7 519 515	7 519 515
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	315 785	315 785
Andra långfristiga fordringar	7	100 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 935 300</b>	<b>7 835 300</b>

**Summa anläggningstillgångar** 31 331 286 31 651 088

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		29	7 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 027	87 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 056</b>	<b>95 167</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 121 310	1 045 004
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 121 310</b>	<b>1 045 004</b>

**Summa omsättningstillgångar** 1 203 366 1 140 171

**SUMMA TILLGÅNGAR** 32 534 652 32 791 259 ✓

KF RA KA

**Balansräkning** Not 2021-12-31 2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	852 000	876 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>972 000</b>	<b>996 000</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 279 807	4 210 370
Årets resultat	601 628	545 437
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 881 435</b>	<b>4 755 807</b>

**Summa eget kapital** 5 853 435 5 751 807

**Långfristiga skulder** 8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	25 052 500	25 522 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 052 500</b>	<b>25 522 500</b>

**Kortfristiga skulder** 9

Övriga skulder till kreditinstitut	470 000	470 000
Skulder till koncernföretag	250 000	250 000
Skatteskulder	51 948	30 509
Övriga skulder	70 026	47 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	786 743	718 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 628 717</b>	<b>1 516 952</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 32 534 652 32 791 259

## 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	2	2

KA  
NA  
RA

**Not 3 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 570 888	35 292 038
Inköp	0	278 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 570 888</b>	<b>35 570 888</b>
Ingående avskrivningar	-7 619 366	-7 113 250
Årets avskrivningar	-511 941	-506 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 131 307</b>	<b>-7 619 366</b>
Ingående uppskrivningar	996 000	996 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>996 000</b>	<b>996 000</b>
Ingående nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 140 100</b>	<b>-5 140 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 295 481</b>	<b>23 807 422</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 031	181 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 031</b>	<b>181 031</b>
Ingående avskrivningar	-172 665	-163 915
Årets avskrivningar	-8 366	-8 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-181 031</b>	<b>-172 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 366</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 519 515</b>	<b>7 519 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 519 515</b>	<b>7 519 515</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 785	315 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 785</b>	<b>315 785</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 785</b>	<b>315 785</b>

ank=20220712;2022071300443

RA.  
NA  
RH RA NA

ank=20220712;2022071300444

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 000	162 000
Tillkommande fordringar	100 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>262 000</b>	<b>162 000</b>
Ingående nedskrivningar	-162 000	-162 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-162 000</b>	<b>-162 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 635 000	24 755 000
	<b>24 635 000</b>	<b>24 755 000</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 25 522 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 115 000	25 522 500
	<b>25 115 000</b>	<b>25 522 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	407 500	470 000
	<b>407 500</b>	<b>470 000</b>

KD

RA

KA-  
MA

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	34 656 000	34 656 000
	<b>34 806 000</b>	<b>34 806 000</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	5 204 000	5 204 000
	<b>5 204 000</b>	<b>5 204 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hässleholm den 30 juni 2022



Kerstin Appelberg  
Ordförande



Cecilia Appelberg



Katarina Appelberg



Niclas Appelberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022

  
Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Capello Fastighet Aktiebolag  
Org.nr. 556254-8403

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Capello Fastighet Aktiebolag för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Capello Fastighet Aktiebolags 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 Capello Fastighet Aktiebolag 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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. 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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Capello Fastighet Aktiebolag 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar".

Jag är oberoende i förhållande till Capello Fastighet Aktiebolag 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 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. 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:

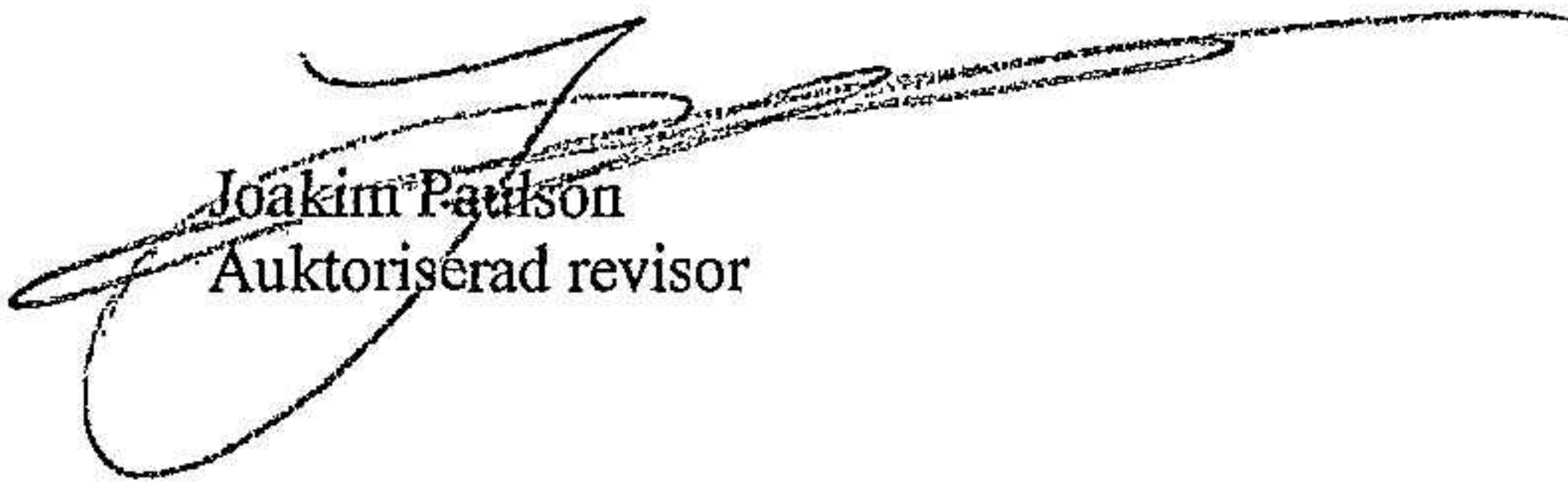
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Hässleholm den 30 juni 2022

  
Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

