

2022061413655

**Årsredovisning**  
för  
**JPA 1 Fastighets AB**  
556811-6437

Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i JPA 1 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2022-05-18

Johan Petersson Aldergren

**Årsredovisning**  
för  
**JPA 1 Fastighets AB**

556811-6437

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för JPA 1 Fastighets AB 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

Bolaget bedriver rådgivningsverksamhet relaterad till förvärv, förvaltning och avyttring av fastigheter samt äger och förvaltar fast och lös egendom.

Bolaget äger genom de helägda dotterbolagen KB Kulspetsen, Kombinationsbygg Göteborg KB och JPA Grimmered AB, tre intill varandra liggande fastigheter i Grimmereds industriområde i Västra Frölunda, med en total uthyrningsbar area om ca 14 000 kvm. Fastigheterna som idag används för industri-, lager- och kontorsändamål har ett av Göteborgs bästa handelslägen.

Den långsiktiga planen är att utveckla, renovera och förädla fastigheterna från industri till handels-, service- och kontorsrelaterade ändamål.

Bolaget har ingen anställd personal.

Bolaget anlitar Opalen Fastighetsförvaltning AB för fastighetsförvaltningen.

JPA 1 Fastighets ABs räkenskaper avges i svenska kronor då detta är bolagets funktionella valuta.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet under året har utöver normal förvaltning av dotterbolagens angelägenheter även inbegripit arbete relaterat till uthyrning, ombyggnation av lokaler för en ny större hyresgäst i ett av dotterbolagens fastighet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	173	170	200	363	455
Balansomslutning	57 868	55 171	55 172	54 264	53 781
Soliditet (%)	98,2	100,0	99,8	99,0	48,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	33 563 500	8 073 260	13 445 272	54 292	55 136 324
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			54 292	-54 292	0
Årets resultat				1 696 248	1 696 248
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 563 500</b>	<b>8 073 260</b>	<b>13 499 564</b>	<b>1 696 248</b>	<b>56 832 572</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 499 564
överkursfond	8 073 260
årets vinst	1 696 248
	<b>23 269 072</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 269 072
	<b>23 269 072</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		173 402	170 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>173 402</b>	<b>170 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-844 175	-832 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-844 175</b>	<b>-832 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-670 773</b>	<b>-662 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	2 051 729	-289 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 051 729</b>	<b>-289 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 380 956</b>	<b>-951 621</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		756 000	1 020 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>756 000</b>	<b>1 020 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 136 956</b>	<b>68 379</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	7	-440 708	-14 087
<b>Årets resultat</b>		<b>1 696 248</b>	<b>54 292</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	3, 4	50 173 484	48 121 755
Uppskjuten skattefordran		1 987 299	2 428 007
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 160 783</b>	<b>50 549 762</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 160 783</b>	<b>50 549 762</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		5 353 861	2 222 861
Övriga fordringar		199	824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 350	170 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 397 410</b>	<b>2 393 685</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		309 379	2 227 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>309 379</b>	<b>2 227 877</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 706 789</b>	<b>4 621 562</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

57 867 572

55 171 324

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

33 563 500

33 563 500

**Summa bundet eget kapital**

**33 563 500**

**33 563 500**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

8 073 260

8 073 260

Balanserat resultat

13 499 564

13 445 271

Årets resultat

1 696 248

54 292

**Summa fritt eget kapital**

**23 269 072**

**21 572 824**

**Summa eget kapital**

**56 832 572**

**55 136 324**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 000 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

35 000

35 000

**Summa kortfristiga skulder**

**1 035 000**

**35 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**57 867 572**

**55 171 324**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Nedskrivningar - andelar i koncernföretag*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången."

#### **Värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. .

#### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Vinstandelar KB	2 051 729	-289 569
	<b>2 051 729</b>	<b>-289 569</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 191 756	64 481 325
Egna uttag KB	0	0
Resultatandelar KB	2 051 728	-289 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 243 484</b>	<b>64 191 756</b>
Ingående nedskrivningar	-16 070 000	-16 070 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 070 000</b>	<b>-16 070 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 173 484</b>	<b>48 121 756</b>

**Not 4 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)**

<b>Namn</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>
KB Kulspetesen	99,9	1
Kombinationsbygg Göteborg		
KB	99,9	1
JPA Grimmered AB	100	1000

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
KB Kulspetesen	969705-9898	Göteborg
Kombinationsbygg Göteborg KB	969700-4886	Göteborg
JPA Grimmered AB	556733-7810	Göteborg

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Pantsättning av andelar i dotterbolag	50 173 484	48 121 755
	<b>50 173 484</b>	<b>48 121 755</b>

**Not 6 Eventualförpliktelser**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	87 152 000	62 400 000
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	91 291 832	60 870 319
	<b>178 443 832</b>	<b>123 270 319</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Uppskjuten skatt	-440 708	-14 087
	<b>-440 708</b>	<b>-14 087</b>

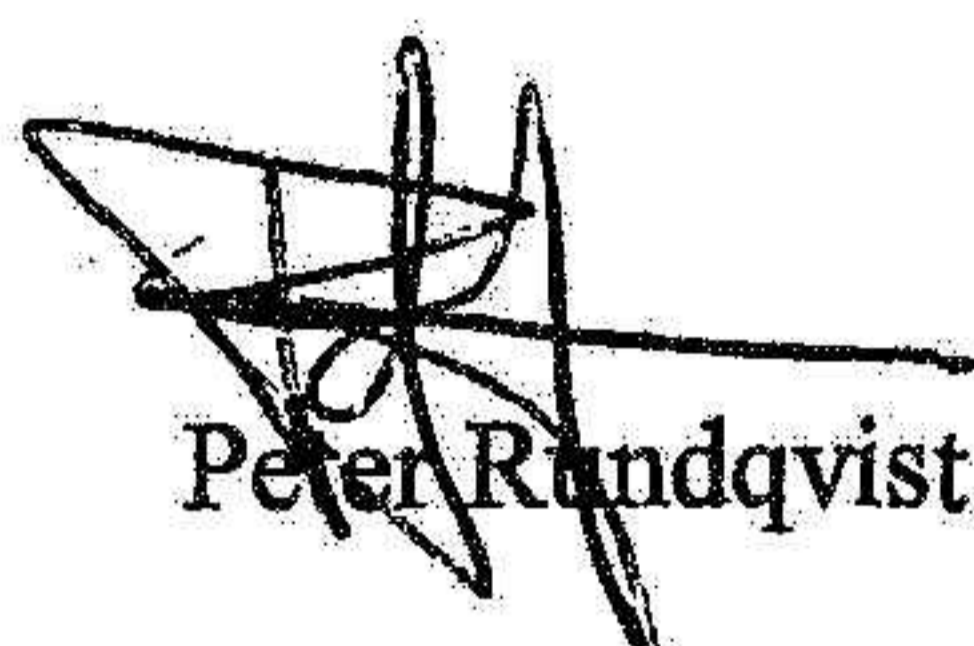
Göteborg 2022-05-18



Owe Krook



Thomas Englund



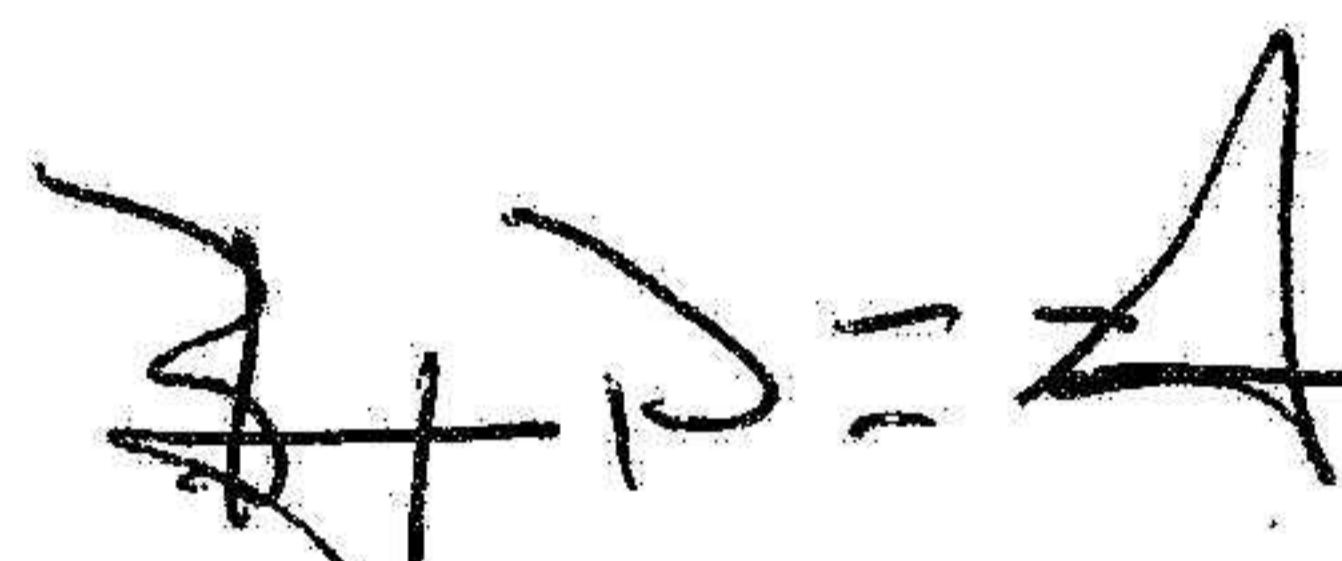
Peter Rundqvist




Håkan Ahlin



Lena Aldergren



Bjarne Dvårsäter  
Styrelseordförande

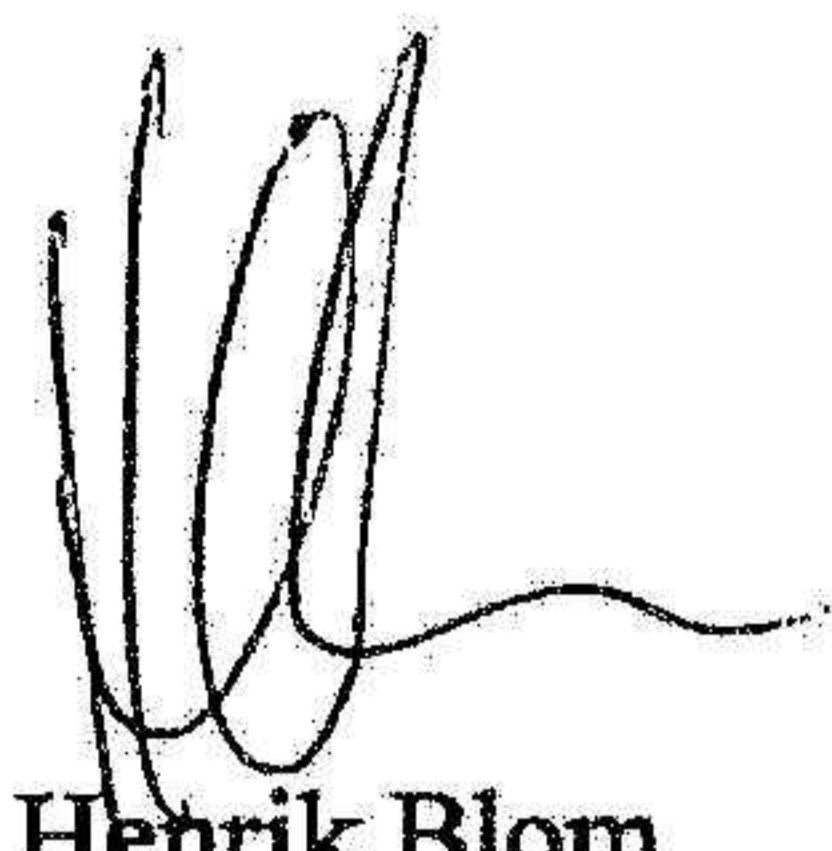


Johan Petersson Aldergren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18



Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



2023012605109

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JPA 1 Fastighets AB, org. nr 556811-6437

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JPA 1 Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JPA 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 JPA 1 Fastighets 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för JPA 1 Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 JPA 1 Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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

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 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.

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

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 den 2022-05-18

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

KPMG AB

Christel Bergman