

**Årsredovisning**  
för  
**Cederqvist Fastigheter AB**  
556781-0071  
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Cederqvist Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skövde 2022-06-30

  
Jonas Cederqvist

Styrelsen för Cederqvist Fastigheter 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

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva handel och förvaltning av värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Skövde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har bolaget sålt Syrenen fastighets AB, org.nr 556902-0380 samt fastigheten Tidaholm Kurvan 2. Bolaget har under 2021 även köpt lägenheten 1001 i Brf no 58 Sturegatan 58, Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till JPC Invest AB i Skövde, org.nr 556409-7235.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 084	6 299	7 201	7 327
Resultat efter finansiella poster	15 603	-311	1 127	129
Soliditet (%)	2,0	1,6	1,6	0,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 001 214	187 818	1 289 032
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		187 818	-187 818	0
Årets resultat			114 504	114 504
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 189 032</b>	<b>114 504</b>	<b>1 403 536</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 600 000 kr.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 189 033
årets vinst	114 504
	<b>1 303 537</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 303 537
	<b>1 303 537</b>

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

2022072700892

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 084 086	6 299 134
Övriga rörelseintäkter	9	14 101 622	46 124
		<b>20 185 708</b>	<b>6 345 258</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 782 228	-3 708 238
Personalkostnader	2	-942 638	-762 921
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-666 082	-812 910
Övriga rörelsekostnader		0	-1 751
		<b>-5 390 948</b>	<b>-5 285 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 794 760</b>	<b>1 059 438</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 538 362	698 392
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	-1 135 383
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		464	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 305	-933 872
		<b>808 521</b>	<b>-1 370 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 603 281</b>	<b>-311 425</b>
Bokslutsdispositioner		-15 498 504	800 822
<b>Resultat före skatt</b>		<b>104 777</b>	<b>489 397</b>
Skatt på årets resultat		0	-301 579
Förändring uppskjuten skatt		9 727	0
<b>Årets resultat</b>		<b>114 504</b>	<b>187 818</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	32 461 696	40 263 578
Inventarier, verktyg och installationer	4	26 060	44 471
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	442 166	315 475
		<b>32 929 922</b>	<b>40 623 524</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	20 228 891	30 823 518
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	10 300 000	0
		<b>30 528 891</b>	<b>30 823 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 458 813</b>	<b>71 447 042</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		102 898	76 855
Fordringar hos koncernföretag		0	7 100 000
Övriga fordringar		371 206	218 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 587	183 458
		<b>647 691</b>	<b>7 579 052</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 077 679</b>	<b>41 593</b>
------------------------------------	--	------------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>7 725 370</b>	<b>7 620 645</b>
		<b>71 184 183</b>	<b>79 067 687</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 189 033

1 001 214

Årets resultat

114 504

187 818

**1 303 537**

**1 189 032**

**Summa eget kapital**

**1 403 537**

**1 289 032**

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

8 060

9 556

**Summa obeskattade reserver**

**8 060**

**9 556**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

488 121

497 848

**Summa avsättningar**

**488 121**

**497 848**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

43 567 057

49 908 717

**Summa långfristiga skulder**

**43 567 057**

**49 908 717**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 269 660

1 269 660

Leverantörsskulder

694 179

256 865

Skulder till koncernföretag

22 963 089

23 911 687

Aktuella skatteskulder

86 885

807 766

Övriga skulder

196 497

534 234

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

507 098

582 322

**Summa kortfristiga skulder**

**25 717 408**

**27 362 534**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**71 184 183**

**79 067 687**

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### 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 för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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 lagstads. 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.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 082 882	43 899 322
Inköp	294 900	183 560
Försäljningar/utrangeringar	-9 270 825	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 106 957</b>	<b>44 082 882</b>
Ingående avskrivningar	-6 236 044	-5 484 389
Försäljningar/utrangeringar	1 821 714	0
Årets avskrivningar	-600 450	-751 655
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 014 780</b>	<b>-6 236 044</b>
Ingående uppskrivningar	2 416 740	2 463 961
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 221	-47 221
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 369 519</b>	<b>2 416 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 461 696</b>	<b>40 263 578</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 755	128 090
Inköp	0	30 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-46 335
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 755</b>	<b>111 755</b>
Ingående avskrivningar	-67 284	-90 334
Försäljningar/utrangeringar	0	37 084
Årets avskrivningar	-18 411	-14 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 695</b>	<b>-67 284</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 060</b>	<b>44 471</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 475	123 685
Inköp	442 166	315 475
Omklassificeringar	-315 475	-123 685
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>442 166</b>	<b>315 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>442 166</b>	<b>315 475</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 823 518	17 568 082
Inköp	0	12 557 044
Försäljningar	-11 320 269	0
Förändring andel i koncernföretag	725 642	698 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 228 891</b>	<b>30 823 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 228 891</b>	<b>30 823 518</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	38 488 417	44 830 077
	<b>38 488 417</b>	<b>44 830 077</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	50 189 000	64 645 000
Aktier i dotterbolag	12 557 044	23 877 313
BRF 58, Sturegatan Stockholm, org.nr.769629-4664	10 300 000	-

**Not 9 Övriga rörelseintäkter**

	2021	2020
Vinst vid försäljning av fastigheten Tidaholm Kurvan 2	14 050 889	-
Övriga rörelseintäkter	50 733	-
	<b>14 101 622</b>	

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Avser lägenhet 1001 Brf No. 58 Sturegatan org.nr. 769629-4664

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	10 300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 300 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 300 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	14 016 000	14 304 000
	<b>14 016 000</b>	<b>14 304 000</b>


2022072700900

Skövde 2022-06-30



Jonas Cederqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30



Ingemar Venemyr  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cederqvist Fastigheter AB  
Org.nr. 556781-0071

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cederqvist Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cederqvist Fastigheter 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 Cederqvist Fastigheter 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.

#### *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*

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.

2



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 Cederqvist Fastigheter 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.

### 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 Cederqvist Fastigheter 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.

Skövde den 30/6 2022

  
Ingemar Venemyr  
Auktoriserad revisor Far

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

