

Årsredovisning
för
Capello Fastighets Aktiebolag
556254-8403

Räkenskapsåret

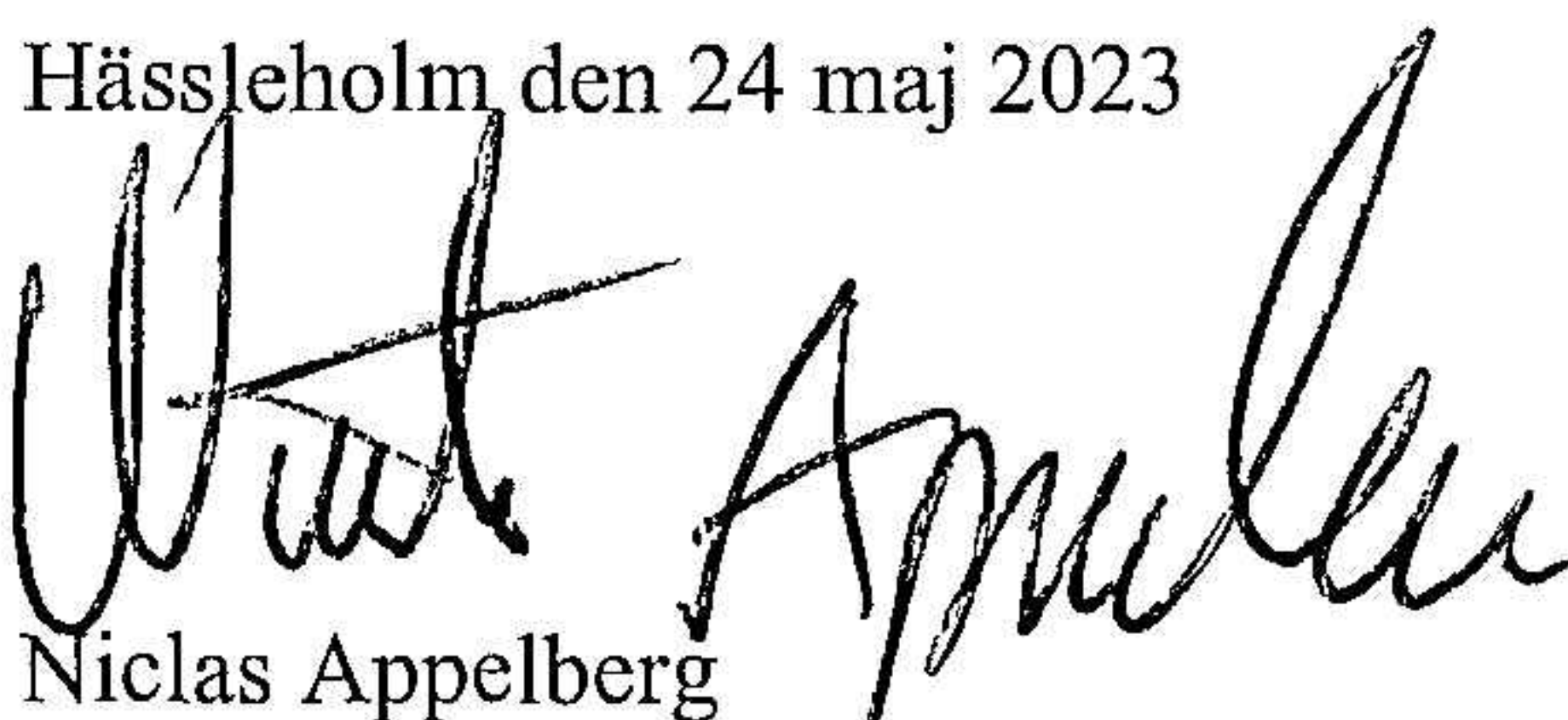
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Capello Fastighets Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm den 24 maj 2023


Niclas Appelberg

Styrelsen och verkställande direktören för Capello Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 341	5 168	5 113	5 203
Resultat efter finansiella poster	509	602	545	683
Balansomslutning	32 136	32 535	32 783	32 854
Soliditet (%)	18,2	18,0	17,5	17,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	852 000	20 000	4 279 807	601 628	5 853 435
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-500 000		-500 000
Balanseras i ny räkning				601 628	-601 628	0
Årets resultat					508 728	508 728
Belopp vid årets utgång	100 000	852 000	20 000	4 381 435	508 728	5 862 163

MS AB KF RA

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 381 435
årets vinst	508 728
	4 890 163

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (200 kronor per aktie)	200 000
i ny räkning överföres	4 690 163
	4 890 163

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.

MA AH XP RA.

2023062134385

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

5 340 991

5 168 335

Övriga rörelseintäkter

641 647

597 658

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

5 982 638

5 765 993

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 497 215

-2 487 697

Personalkostnader

2

-1 902 080

-1 896 367

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-551 832

-533 128

Summa rörelsekostnader

-4 951 127

-4 917 192

Rörelseresultat

1 031 511

848 801

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

65 570

101 425

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

104

0

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

-15 443

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-573 014

-348 598

Summa finansiella poster

-522 783

-247 173

Resultat efter finansiella poster

508 728

601 628

Resultat före skatt

508 728

601 628

Årets resultat

508 728

601 628

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	23 107 108	23 336 881
Inventarier, verktyg och installationer	4	301 049	59 105
Summa materiella anläggningstillgångar		23 408 157	23 395 986

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	7 519 515	7 519 515
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	315 785	315 785
Andra långfristiga fordringar	7	84 557	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 919 857	7 935 300

Summa anläggningstillgångar		31 328 014	31 331 286
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		119 600	0
Övriga fordringar		15	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 755	82 027
Summa kortfristiga fordringar		205 370	82 056

Kassa och bank

Kassa och bank		721 859	1 121 310
Summa kassa och bank		721 859	1 121 310

Summa omsättningstillgångar		927 229	1 203 366
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		32 255 243	32 534 652
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2023062134387

MS AB KFF RA

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	852 000	852 000
Reservfond	20 000	20 000
Summa bundet eget kapital	972 000	972 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 381 435	4 279 807
Årets resultat	508 728	601 628
Summa fritt eget kapital	4 890 163	4 881 435

Summa eget kapital	5 862 163	5 853 435
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	25 055 000	25 052 500
Summa långfristiga skulder	25 055 000	25 052 500

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	232 500	470 000
Skulder till koncernföretag	0	250 000
Skatteskulder	44 939	51 948
Övriga skulder	96 451	70 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	964 190	786 743
Summa kortfristiga skulder	1 338 080	1 628 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 255 243	32 534 652
-------------------	-------------------

2

2023062134388

MA CA KFF LA

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

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

MA CA LFF RA

2023062134390

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 612 288	35 570 888
Inköp	289 625	41 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 901 913	35 612 288
Ingående avskrivningar	-8 131 307	-7 619 366
Årets avskrivningar	-519 398	-511 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 650 705	-8 131 307
Ingående uppskrivningar	996 000	996 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	996 000	996 000
Ingående nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
Utgående redovisat värde	23 107 108	23 336 881

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 957	181 031
Inköp	274 378	71 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 335	252 957
Ingående avskrivningar	-193 852	-172 665
Årets avskrivningar	-32 434	-21 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 286	-193 852
Utgående redovisat värde	301 049	59 105

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
Utgående redovisat värde	7 519 515	7 519 515 ✓

MA CA KJ RA

2023062134391

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 785	315 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 785	315 785
Utgående redovisat värde	315 785	315 785

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 000	162 000
Tillkommande fordringar	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 000	262 000
Ingående nedskrivningar	-162 000	-162 000
Årets nedskrivningar	-15 443	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-177 443	-162 000
Utgående redovisat värde	84 557	100 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 575 000	24 635 000
	24 575 000	24 635 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 25 287 500 (25 522 500) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 055 000	25 115 000
	25 055 000	25 115 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	232 500	407 500
	232 500	407 500

nr GA  

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	35 739 000	34 656 000
	35 889 000	34 806 000

Not 11 Eventualförpliktelser

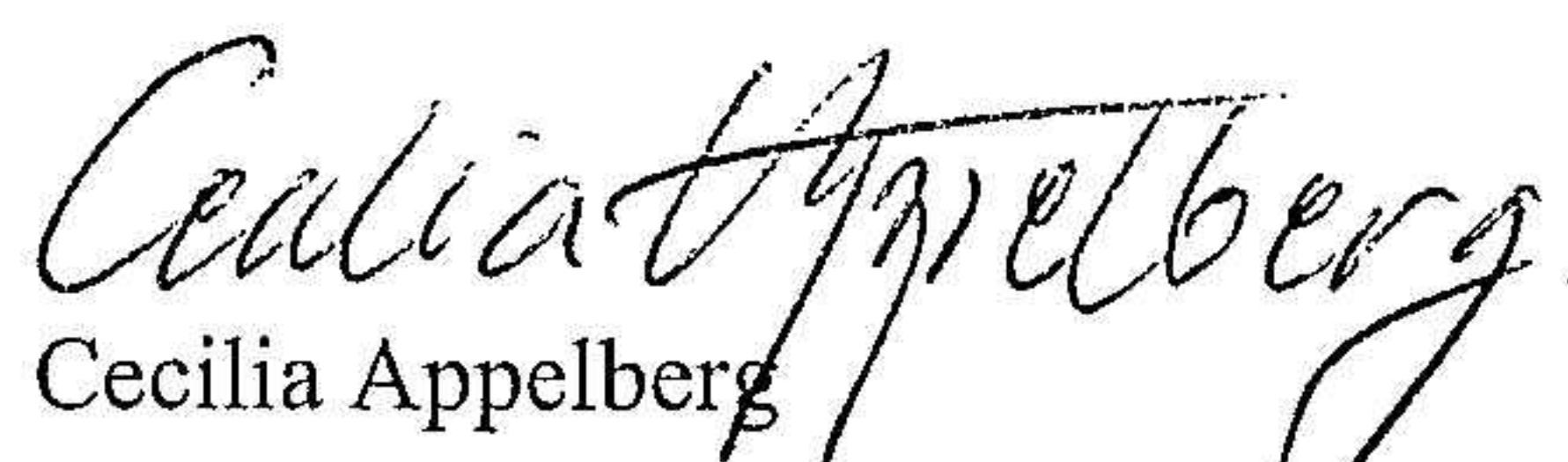
	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	5 204 000	5 204 000
	5 204 000	5 204 000

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

²⁴
Hässleholm den 23 maj 2023

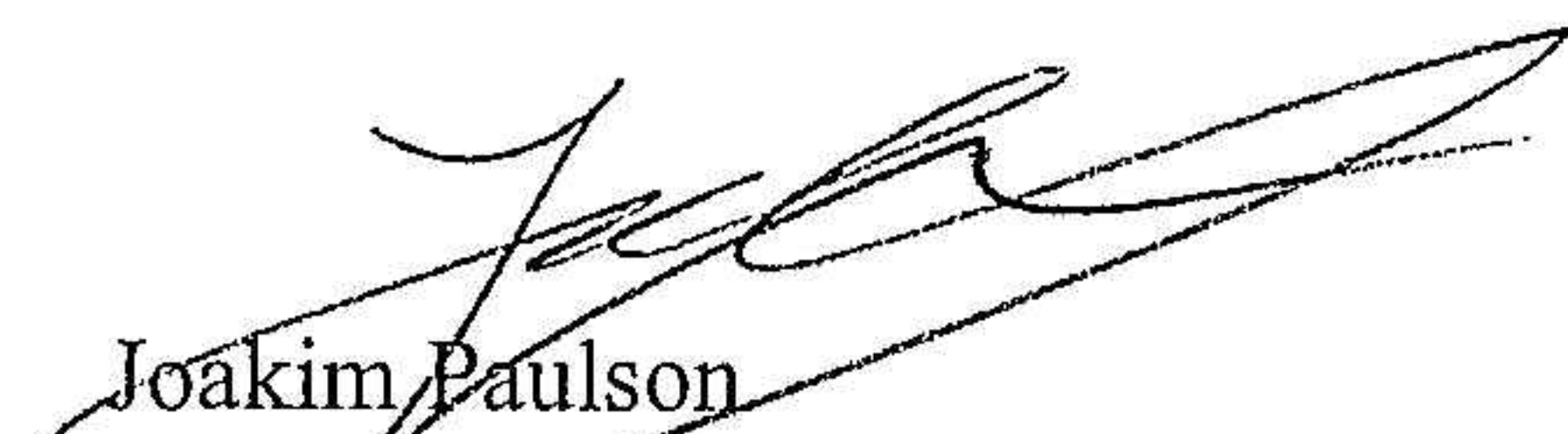

Kerstin Appelberg
Ordförande


Katarina Appelberg


Cecilia Appelberg


Niclas Appelberg
Verkställande direktör

²⁴
Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2023


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 2022.

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 2022 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. 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 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 2022 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 revisionssed 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 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 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 24 maj 2023

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: