

ÅRSREDOVISNING

för

Cernera Landala 2 AB

Org.nr. 556716-4941

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9



Cernera Landala 2 AB

Org.nr. 556716-4941

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Borås.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 380	11 395	11 303	15 302	9 794
Res. efter finansiella poster	761	2 046	1 516	2 204	2 232
Balansomslutning	163 154	174 212	178 133	172 771	167 083
Soliditet (%)	32,24	34,81	34,95	35,42	32,12

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Cernera Fastigheter AB, org. nr 556671-8127, med säte i Borås stad. Moderföretaget ingår i en koncern där Uddetorp Invest AB, 556062-2176, med säte i Borås stad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	59 156 137	2 660 357	-1 273 172	1 387 185
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 273 172	1 273 172	0
Förändring uppskrivningsfond se not 5		-7 172 273	522 523		522 523
Årets förlust				-1 391 434	-1 391 434
Belopp vid årets utgång	100 000	51 983 864	1 909 708	-1 391 434	518 274

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

årets förlust

1 909 708

-1 391 434

518 274

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

518 274

518 274

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Cernera Landala 2 AB

Org.nr. 556716-4941

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		11 380 000	11 395 141
Övriga rörelseintäkter		<u>539</u>	<u>9 455</u>
		11 380 539	11 404 596
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 114 779	-2 057 169
Övriga externa kostnader		-4 684 921	-3 522 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 227 106</u>	<u>-2 203 833</u>
		-9 026 806	-7 783 461
Rörelseresultat		2 353 733	3 621 135
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		205 964	298 301
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 135	2 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 800 746</u>	<u>-1 876 225</u>
		-1 592 647	-1 575 218
Resultat efter finansiella poster		761 086	2 045 917
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-2 279 270</u>	<u>-3 553 326</u>
		-2 279 270	-3 553 326
Resultat före skatt		-1 518 184	-1 507 409
Årets skatt		-220	721
Uppskjuten skatt		126 970	233 516
Årets resultat		<u>-1 391 434</u>	<u>-1 273 172</u>

Certera Landala 2 AB

Org.nr. 556716-4941

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	2	138 818 151	146 594 758
Inventarier, verktyg och installationer	3	7 992	10 260
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4		
		<u>295 079</u>	<u>5 393</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		139 121 222	146 610 411

Summa anläggningstillgångar

139 121 222 146 610 411

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 552	990
Fordringar hos koncernföretag		23 818 138	27 502 643
Aktuell skattefordran		156 283	0
Övriga fordringar		18 027	16 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 983</u>	<u>80 999</u>
Summa kortfristiga fordringar		24 032 983	27 601 292

Summa omsättningstillgångar

24 032 983 27 601 292

SUMMA TILLGÅNGAR

163 154 205 174 211 703

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till i anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stommar	50-104
Fasader, yttertak, fönster	40-50
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	20-40
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig. Pantbrev som är hänförliga till upptagna lån avseende investeringar i byggnaden aktiveras i balansräkningen mot Förvaltningsfastigheter.

NOTER

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt 2020 har beräknats till en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringsplaner redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 926 084	83 854 247
	Omklassificeringar	<u>2 823 231</u>	<u>71 837</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 749 315	83 926 084
	Ingående avskrivningar	-11 828 534	-10 296 137
	Årets avskrivningar	<u>-1 560 050</u>	<u>-1 532 397</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 388 584	-11 828 534
	Ingående uppskrivningar	74 497 208	75 604 376
	Årets återföring av uppskrivning	-8 375 000	-438 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-664 788</u>	<u>-669 168</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>65 457 420</u>	<u>74 497 208</u>
	Utgående redovisat värde	138 818 151	146 594 758

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 139 113 tkr (146 600 tkr), beaktat framtida investeringar, av Forum Fastighetsekonomi AB. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningen om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	622 666	622 666
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	622 666	622 666
	Ingående avskrivningar	-612 406	-610 138
	Årets avskrivningar	<u>-2 268</u>	<u>-2 268</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-614 674</u>	<u>-612 406</u>
	Utgående redovisat värde	7 992	10 260

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 393	44 445
	Inköp	3 115 217	32 786
	Omklassificeringar	-2 825 531	-71 838
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>295 079</u>	<u>5 393</u>
	Utgående redovisat värde	295 079	5 393

Not 5	Uppskrivningsfond	2020-12-31	2019-12-31
	Belopp vid årets ingång	59 156 137	60 029 875
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-522 523	-525 966
	Nedskrivning på uppskrivet belopp	<u>-6 649 750</u>	<u>-347 772</u>
	Belopp vid årets utgång	51 983 864	59 156 137

Certera Landala 2 AB

Org.nr. 556716-4941

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 520 000	8 520 000
	Amortering efter 5 år	83 605 000	84 670 000
		<u>92 125 000</u>	<u>93 190 000</u>

Not 7	Skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
	Företagets banklån om 94 255 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	92 125 000	93 190 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	2 130 000	2 130 000
	Summa	<u>94 255 000</u>	<u>95 320 000</u>

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	102 942 500	102 942 500
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>

Not 9 Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Certera Fastigheter AB, org. nr 556671-8127, med säte i Borås stad. Moderföretaget ingår i en koncern där Uddetorp Invest AB, 556062-2176, med säte i Borås stad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Borås 2021-03-29

Martin Smith

Robert Smith

Lars Angwald
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2021.

Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444395690

Dokument

ÅR 2020 Cerner Landala 2 AB

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2021-03-29 14:56:34 CEST (+0200) av Mikael Pirs (MP)

Färdigställt 2021-03-29 16:30:21 CEST (+0200)

Initierare

Mikael Pirs (MP)

Cerner Fastigheter AB

mikael.pirs@cernera.se

0737023566

Signerande parter

Robert Smith (RS)

robert.smith@uddetorpinvest.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT JOHAN GOTTFRID SMITH"

Signerade 2021-03-29 14:59:08 CEST (+0200)

Martin Smith (MS)

martin.smith@uddetorpinvest.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN SMITH"

Signerade 2021-03-29 14:58:23 CEST (+0200)

Lars Angwald (LA)

lars.angwald@cernera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS ANGWALD"

Signerade 2021-03-29 14:59:02 CEST (+0200)

Per Anders Carlsson (PAC)

peranders.carlsson@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Carlsson"

Signerade 2021-03-29 16:30:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557444395690

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

