

# ÅRSREDOVISNING

för

## Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB

Org.nr. 556730-0107

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-04.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**  
Jonatan Merkel, Styrelseledamot  
2024-04-05

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Företagets säte är Västervik.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har bolagets fastighet skrivits upp till dess taxeringsvärde.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 584 388	2 457 342	3 089 750	3 262 649
Resultat efter finansiella poster	292	-1 679 803	9 243 493	669 882
Soliditet (%)	15,78	1,15	33,46	6,55
Balansomslutning	21 799 284	19 444 740	24 696 303	24 563 503

Definitioner av nyckeltal, se noter

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	1 123 494	-999 803	223 691
Förändring av uppskrivningsfond		3 217 709	0		3 217 709
Balanseras i ny räkning			-999 803	999 803	0
Årets resultat				292	292
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>3 217 709</u>	<u>123 691</u>	<u>292</u>	<u>3 441 692</u>

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	123 691
Årets resultat	<u>292</u>
	<b>123 983</b>

Förslag till disposition:

Utdelning	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 983</u>
	<b>123 983</b>

### **Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 120000 kr, vilket motsvarar 120 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utdelningen ska ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 584 388	2 457 342
Övriga rörelseintäkter		77 455	1 551
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 661 843</u>	<u>2 458 893</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 108 552	-3 306 591
Personalkostnader		-262 840	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-334 591</u>	<u>-281 565</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 705 983</u>	<u>-3 719 576</u>
<b>Rörelseresultat</b>		955 860	-1 260 683
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-4 445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 674	3 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-957 242</u>	<u>-418 354</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-955 568</u>	<u>-419 120</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		292	-1 679 803
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>680 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>680 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		292	-999 803
<b>Årets resultat</b>		<u>292</u>	<u>-999 803</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	20 016 324	16 808 632
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>209 626</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 225 950</b>	<b>16 808 632</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 225 950</b>	<b>16 808 632</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		36 630	118 919
Fordringar hos koncernföretag		1 460 000	0
Övriga fordringar		21 992	2 396 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 988</u>	<u>14 400</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 543 610</b>	<b>2 529 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>29 724</u>	<u>106 218</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>29 724</b>	<b>106 218</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 573 334</b>	<b>2 636 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 799 284</b>	<b>19 444 740</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4	<u>3 217 709</u>	<u>0</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 317 709</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		123 691	1 123 495
Årets resultat		<u>292</u>	<u>-999 803</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>123 983</b>	<b>123 692</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 441 692</b>	<b>223 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>17 451 700</u>	<u>16 133 835</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 451 700</b>	<b>16 133 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		210 000	334 380
Leverantörsskulder		72 683	4 915
Skatteskulder		0	2 415 225
Övriga skulder		350 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>273 209</u>	<u>332 693</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>905 892</b>	<b>3 087 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>21 799 284</b>	<b>19 444 740</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50

### Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 425 581	16 126 860
	Inköp	324 574	3 298 721
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 750 155</b>	<b>19 425 581</b>
	Ingående avskrivningar	-2 616 949	-2 335 384
	Årets avskrivningar	-334 591	-281 565
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 951 540</b>	<b>-2 616 949</b>
	Ingående uppskrivningar	0	
	Årets uppskrivningar	3 217 709	0
	<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>3 217 709</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>20 016 324</b>	<b>16 808 632</b>

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	209 626	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>209 626</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>209 626</b>	<b>0</b>

## Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB

Org.nr. 556730-0107

<b>Not 4</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	0	0
	Årets uppskrivning	3 217 709	0
	Avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
	Belopp vid årets utgång	3 217 709	0

<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	17 451 700	16 133 835

### Övriga noter

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 857 000	16 719 000

### Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Jonatan Merkel Invest AB, Org. nr 556857-0633, säte Västervik.

Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB

Org.nr. 556730-0107

**Not 8      Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Västervik

Jonatan Merkel

Jonatan Merkel

2024-04-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2024.

Deloitte AB

Johan Nilsson

Johan Nilsson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB, org.nr 556730-0107

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik AB enligt god revisionsred 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 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*

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

Västervik 2024-04-04

**Deloitte AB**

*Nils Johan Albert Nilsson*

Nils Johan Albert Nilsson

Auktoriserad revisor