

ÅRSREDOVISNING

CH Real Estate AB

556595-1778

Räkenskapsåret


2021-01-01--2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

2022-07-22



Ulrik Englund
Styrelseledamot

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har ändrat firmanamn från CH Industry Production AB till CH Real Estate AB. CH Real Estate AB, med säte i Eskilstuna, är ett fastighetsbolag som äger industrifastighet Lyftkranen 3. Industrifastigheten uppgår till 12 000 kvm produktions- och kontorslokaler. Fastigheten är uppförd år 2000. CH Industry AB är enda hyresgästen till fastigheten.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Torbjörn Svahn och Ulrik Englund via Svenska Skydd Holding AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

CH Industry AB är ett rent rörelsebolag där all verksamhet sker. CH Real Estate AB är fastighetsbolag med rörelsebolaget som enda hyresgäst.

Förväntad framtida utveckling

Fortsatt uthyrning till CH Industry AB kommer att ske.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Under 2021 har stora delar av världen drabbats av viruspandemien, Covid -19. Bolagets hyresgäst har påverkats ekonomiskt negativt under denna period men med fortsatt bibehållen lönsamhet.

Styrelsens bedömning är dock att det i ett längre tidsperspektiv inte kommer att påverka bolagets verksamhet.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver icke tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och med ringa miljöpåverkan. ✓

Resultat och ställning

Resultat av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Resultat efter finansiella poster	-39	-33	-1 702	217	156
Rörelsemarginal	neg	neg	neg	29%	30%
Avkastning på eget kapital	neg	neg	neg	4%	1%
Balansomslutning	71 876	70 460	34 864	43 110	52 345
Soliditet	56 %	57 %	13 %	15 %	30 %

Förändring av eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Bundet kap.	Balanserad vinst	Årets res.	Totalt
IB 2021-01-01	1 000	36 000	3 188	-23	40 165
Vinstdisposition enligt stämma			-23	23	0
Årets resultat				-22	-22
UB 2021-12-31	1 000	36 000	3 165	-22	40 143

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

balanserat resultat	3 165 808
årets resultat	-22 477
summa	3 143 331

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	3 143 331
summa	3 143 331

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar. L

RESULTATRÄKNING	TKR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m m				
Nettoomsättning			1 500	1 500
Summa intäkter			1 500	1 500
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader			-252	-240
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		1,2	-937	-921
Rörelseresultat			312	339
Resultat från finansiella investeringar				
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter			4	11
Förlust avyttring mark				
Räntekostnader och liknande kostnader			-354	-382
Resultat före bokslutsdispositioner			-39	-33
Bokslutsdispositioner				
Återföring av periodiseringsfond				510
Lämnade koncernbidrag				-500
Resultat före skatt			-39	-23
Skatt på årets resultat			17	
ÅRETS RESULTAT			-22	-23

2022072926402

BALANSRÄKNING	TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark		1	70 266	70 298
Maskiner och andra tekniska anläggningar		2	54	
			70 320	70 298
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar			15	5
Fordringar koncernföretag			1 490	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	49
			1 505	54
Kassa och bank			51	109
TILLGÅNGAR			71 876	70 460

BALANSRÄKNING forts.	TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital (10 000 aktier)			37 000	1 000
Uppskrivningsfond			0	36 000
			37 000	37 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust			3 166	3 188
Årets resultat			-22	-23
			3 143	3 166
Summa eget kapital			40 143	40 166
Obeskattade reserver				
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		3	30 830	26 290
			30 830	26 290
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			615	2 300
Leverantörsskulder			0	181
Skulder till koncernföretag			213	1 497
Skatteskulder			0	6
Övriga skulder			31	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			43	20
			903	4 004
SKULDER OCH EGET KAPITAL			71 876	70 460

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen avser i sin helhet hyresintäkter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. L

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader	
Innerväggar	2 % av anskaffningsvärdet
VVS	4 % av anskaffningsvärdet
El	4 % av anskaffningsvärdet
Inre yta	1,33 % av anskaffningsvärdet
Fasad	1,33 % av anskaffningsvärdet
Fönster	4 % av anskaffningsvärdet
Yttertak	2 % av anskaffningsvärdet
Kök	2 % av anskaffningsvärdet
Ventilation	2 % av anskaffningsvärdet
Stomme	1 % av anskaffningsvärdet
Markanläggningar	5 % av anskaffningsvärdet
Arbetsmaskiner	10 % av anskaffningsvärdet

Utöver vad som framgår ovan är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Leasingavtal

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Övriga leasingavtal är operationella leasingavtal. Klassificering av leasingavtal görs vid leasingavtalets ingående. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppgifter om koncernföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Skydd Holding AB (559002-5184) med säte i Solna.
Av årets försäljning utgör 100 % (100 %) försäljning till andra koncernbolag.
Av årets inköp utgör 0% (0 %) inköp från andra koncernbolag.

Not 1 Byggnader och mark **2021-12-31** **2020-12-31**

Byggnader och mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 857	26 475
Inköp	902	382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 759	26 857
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 294	-15 742
Avskrivningar	-592	-552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 886	-16 294
Ingående ackumulerade uppskrivningar	59 735	24 080
Årets uppskrivningar	0	36 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-342	-345
Utgående ackumulerade uppskrivningar	59 393	59 735
Utgående bokfört värde	70 266	70 298

Not 2 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2021-12-31** **2020-12-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 191	2 191
Inköp	57	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 248	2 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 191	-2 167
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Avskrivningar	-3	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 194	-2 191
Utgående bokfört värde	54	0

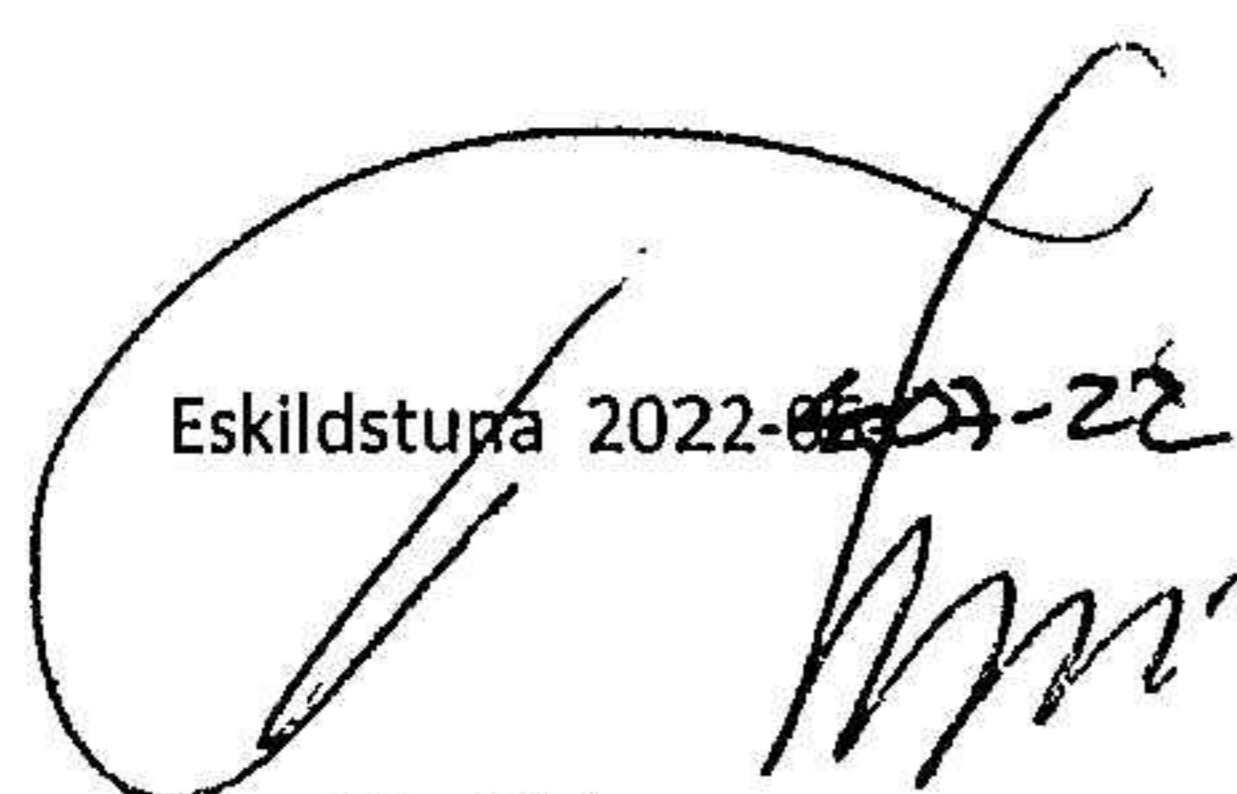
Not 3 Långfristiga skulder **2021-12-31** **2020-12-31**

Förfaller om 1-5 år	9 840	9 200
Förfaller om mer än 5 år	20 990	17 090
	30 830	26 290
Del som förfaller om mer än 5 år fördelar sig på Skulder till kreditinstitut	20 990	17 090

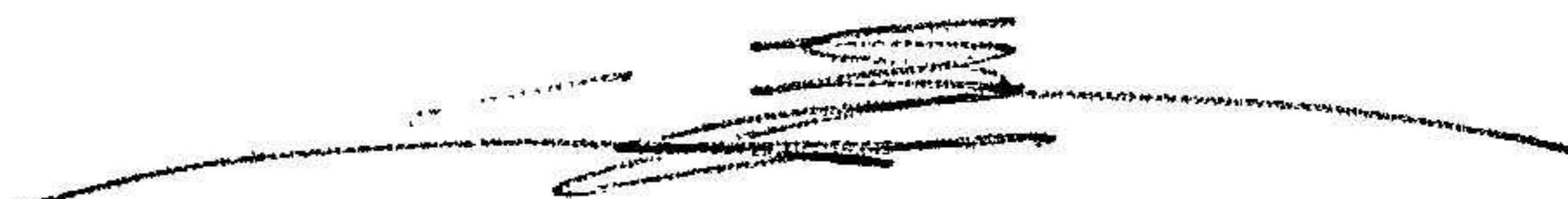
Not 4 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 940	35 940
Företagsinteckningar	30 000	30 000
	65 940	65 940

2022072926407

Eskildstupa 2022-07-22


Lars Olov Thim
Styrelsens Ordförande

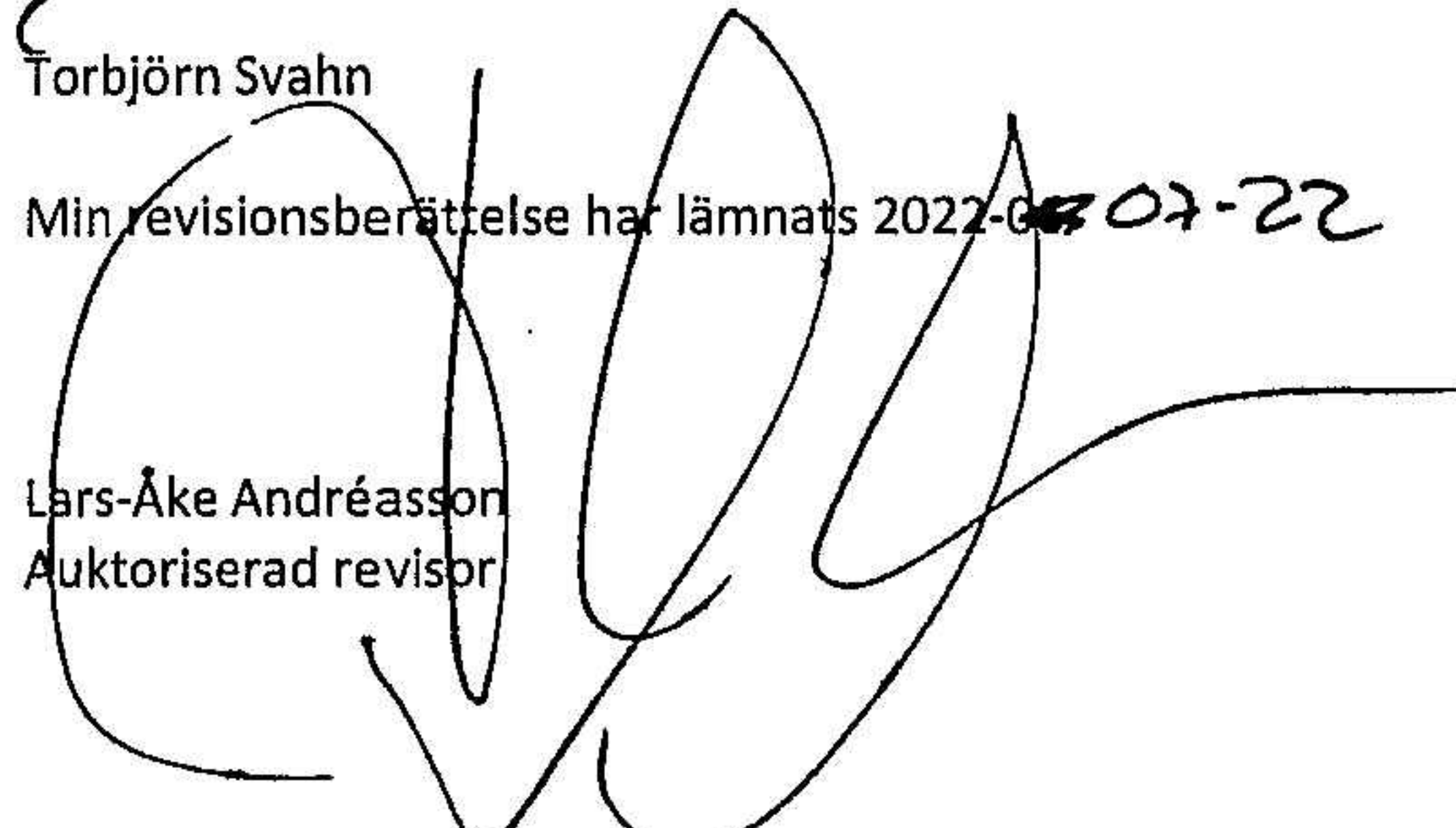


Ulrik Englund
Verkställande direktör



Torbjörn Svahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-07-22



Lars-Åke Andréasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i CH Real Estate AB
Org.nr. 556595-1778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för CH Real Estate AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CH Real Estate 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 CH Real Estate AB enligt god revisionssed 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 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

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 CH Real Estate 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 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 CH Real Estate 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 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.

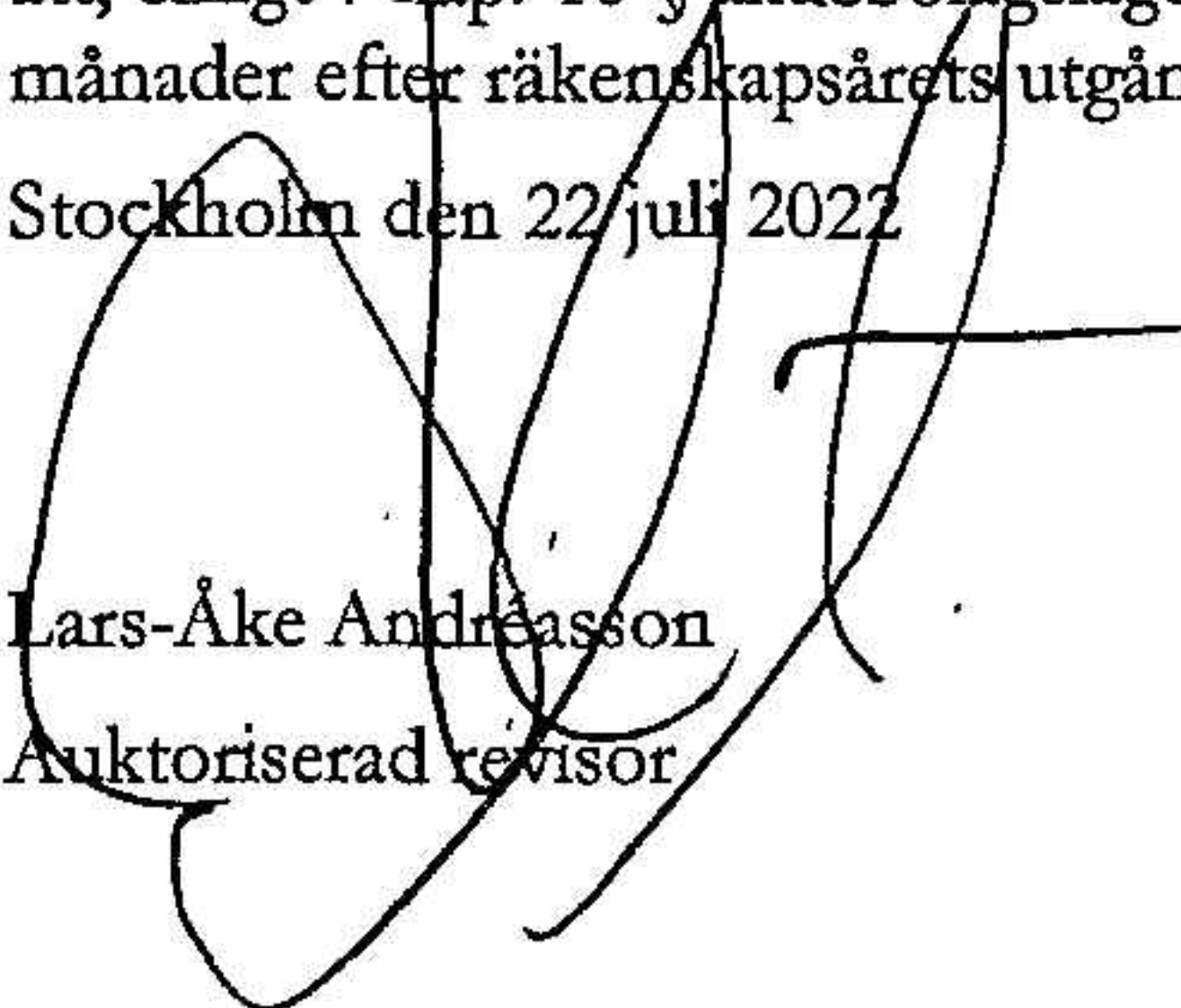
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 22 juli 2022



Lars-Åke Andréasson
Auktoriserad revisor