

Årsredovisning

för

Orvelin Fastigheter AB

556750-9608

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

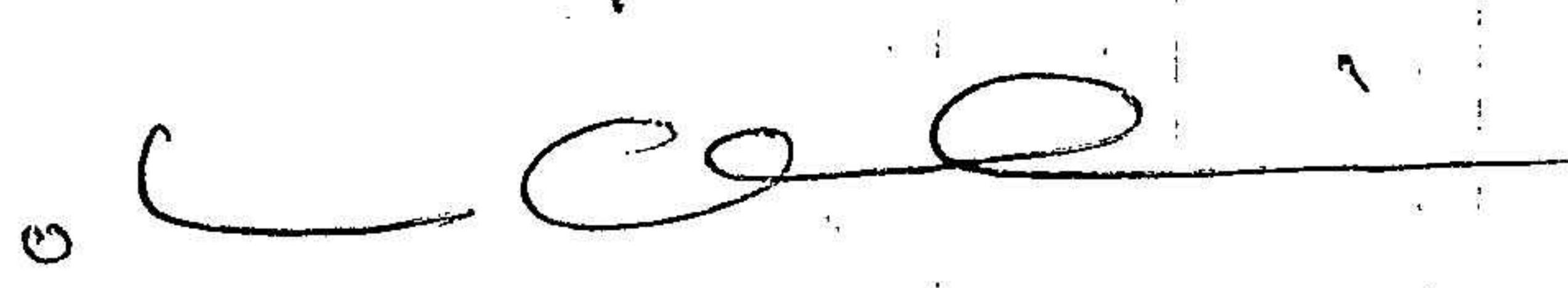
1) 28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Orvelin Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma¹⁾ Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad

28/4-2023


Johan Orvelin

Årsredovisning
för
Orvelin Fastigheter AB
556750-9608

Räkenskapsåret

2022

2023051100143

Styrelsen för Orvelin Fastigheter AB 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

Information om verksamheten

Verksamheten omfattar förvaltning av egna fastigheter och bedrivs i Strömstad.

Koncernstruktur

Orvelin Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Orvelin Group Holding AB 559045-2115 med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har på samma sätt som tidigare år varit inriktad på att förvalta och förädla bolagets befintliga fastigheter.

Under året har byggnationen av Skepparen 8 fortsatt och kommer att färdigställas under Q2 2023.

Byggnaden kommer att innehålla 42 hyresrätter, samt en kontorslokal som är uthyrd till Swedbank.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	42 708	40 633	38 099	34 854	33 365
Resultat efter finansiella poster	8 548	18 830	7 319	36 062	29 175
Balansomslutning	581 286	530 733	526 887	516 006	475 511
Soliditet (%)	43,6	48,2	47,6	46,1	41,4
Avkastning på totalt kap. (%)	3,0	4,5	2,3	8,0	7,6
Avkastning på eget kap. (%)	3,4	7,4	2,9	15,1	14,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	250 806 925	5 044 319	255 951 244
Disposition enligt beslut av årsstämman:		5 044 319	-5 044 319	0
Årets resultat			-2 656 624	-2 656 624
Belopp vid årets utgång	100 000	255 851 244	-2 656 624	253 294 620

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 140.000tkr (140.000tkr)

Orvelin Fastigheter AB
Org.nr 556750-9608

2 (11)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	255 851 244
årets förlust	-2 656 624
	253 194 620

disponeras så att	
i ny räkning överföres	253 194 620
	253 194 620

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

2023051100144

Orvelin Fastigheter AB
Org.nr 556750-9608

3 (11)

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter

42 708 103
0
42 708 103

40 632 834
153 771
40 786 605

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-14 494 427

-13 152 606

Övriga externa kostnader

-1 989 982

-1 791 311

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2, 3

-8 839 642

-8 586 914

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

4

0

6 300 000

Övriga rörelsekostnader

4

-45 951

-10 042

-25 370 002

-17 240 873

Rörelseresultat

17 338 101

23 545 732

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

136 595

107 495

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-8 926 313

-4 823 389

-8 789 718

-4 715 894

Resultat efter finansiella poster

8 548 383

18 829 838

Bokslutsdispositioner

-11 000 000

-13 900 000

Resultat före skatt

-2 451 617

4 929 838

Skatt på årets resultat

-205 007

114 481

Årets resultat

-2 656 624

5 044 319

2023051100145

Orvelin Fastigheter AB
Org.nr 556750-9608

4 (11)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

2

267 889 681

273 737 716

Inventarier, verktyg och installationer

3

3 821 033

3 916 705

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

55 436 569

17 968 982

327 147 283

295 623 403

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7

222 836 639

222 836 639

222 836 639

222 836 639

Summa anläggningstillgångar

549 983 922

518 460 042

Omsättningstillgångar***Varulager m m***

Råvaror och förnödenheter

87 576

98 993

87 576

98 993

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

119 180

65 099

Fordringar hos koncernföretag

302 991

0

Övriga kortfristiga fordringar

1 400 694

396 953

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 657 119

1 164 853

22 479 984

1 626 905

Kassa och bank

9 037 626

10 547 269

Summa omsättningstillgångar

31 605 186

12 273 167

SUMMA TILLGÅNGAR

581 589 108

530 733 209

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

255 851 244

250 806 925

Årets resultat

-2 656 624

5 044 319

253 194 620

255 851 244

Summa eget kapital

253 294 620

255 951 244

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6 668 101

6 487 085

Summa avsättningar

6 668 101

6 487 085

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

221 068 568

232 182 064

Övriga långfristiga skulder

189 560

224 275

Summa långfristiga skulder

221 258 128

232 406 339

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

56 610 384

11 113 496

Förskott från kunder

6 720 444

5 214 632

Leverantörsskulder

9 178 844

7 818 093

Skulder till koncernföretag

20 265 272

2 701 487

Aktuella skatteskulder

264 333

112 865

Övriga kortfristiga skulder

5 147 599

7 334 928

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 181 383

1 593 040

Summa kortfristiga skulder

100 368 259

35 888 541

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

581 589 108

530 733 209

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 tidigare år.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av fastigheter redovisas som övrig intäkt efter avdrag för anskaffningskostnad.

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.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader i bokfört och skattemässigt värde på byggnader och mark. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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, utrangeras 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 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 om fastigheten väntas 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	25 - 100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	13 - 75 år
Värme, sanitet	10 - 50 år
El	15 - 50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt / hyresgästanpassningar	8 - 20 år
Portar / Dörrar	25 år
Fönster	25 - 50 år
Ventilation	8 - 50 år
Fasad	15 - 50 år
Yttertak	13 - 50 år
Transport (hiss mm)	10 - 20 år
Styr och övervakning	20 år
Köksinredning	15 - 30 år
Badrum	15 - 30 år
Fiber	25 år
Övrigt/restpost	25 - 50 år

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad. Om sådan information inte finns tillgänglig används en alternativ värderingsmetod i form av diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	333 124 312	333 017 282
Inköp	1 066 144	1 630 945
Försäljningar/utrangeringar	-107 863	-1 523 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 082 593	333 124 312
Ingående avskrivningar	-59 386 595	-52 518 168
Försäljningar/utrangeringar	61 912	13 873
Årets avskrivningar	-6 868 229	-6 882 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 192 912	-59 386 595
Utgående redovisat värde	267 889 681	273 737 717
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	267 889 681	273 737 717
Verkligt värde	676 500 000	584 000 000
Bokfört värde byggnader	219 574 727	224 861 862
Bokfört värde mark och markanläggningar	48 314 954	48 875 855
	267 889 681	273 737 717

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	11 254 461	11 187 861
Inköp	1 875 741	66 600
Försäljningar/utrangeringar	-374 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 755 646	11 254 461
Ingående avskrivningar	-7 337 756	-5 633 142
Försäljningar/utrangeringar	374 556	0
Årets avskrivningar	-1 971 413	-1 704 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 934 613	-7 337 756
Utgående redovisat värde	3 821 033	3 916 705

Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Utrangeringsförluster	45 951	10 042
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-6 300 000
	45 951	-6 289 958

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	69 105	0
Övriga räntekostnader	8 765 459	4 823 389
	8 834 564	4 823 389

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 968 892	1 862 471
Inköp	39 511 057	16 316 416
Omklassificeringar	-2 043 380	-209 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 436 569	17 968 982
Utgående redovisat värde	55 436 569	17 968 982

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 416 964	231 416 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 416 964	231 416 964
Ingående nedskrivningar	-8 580 325	-14 880 325
Återförda nedskrivningar	0	6 300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 580 325	-8 580 325
Utgående redovisat värde	222 836 639	222 836 639

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	176 614 584	187 728 080
	176 614 584	187 728 080

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Byggnationen på Skepparen 8 fortsätter enligt plan.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	330 160 250	261 360 250
	330 160 250	261 360 250

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

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

Strömstad

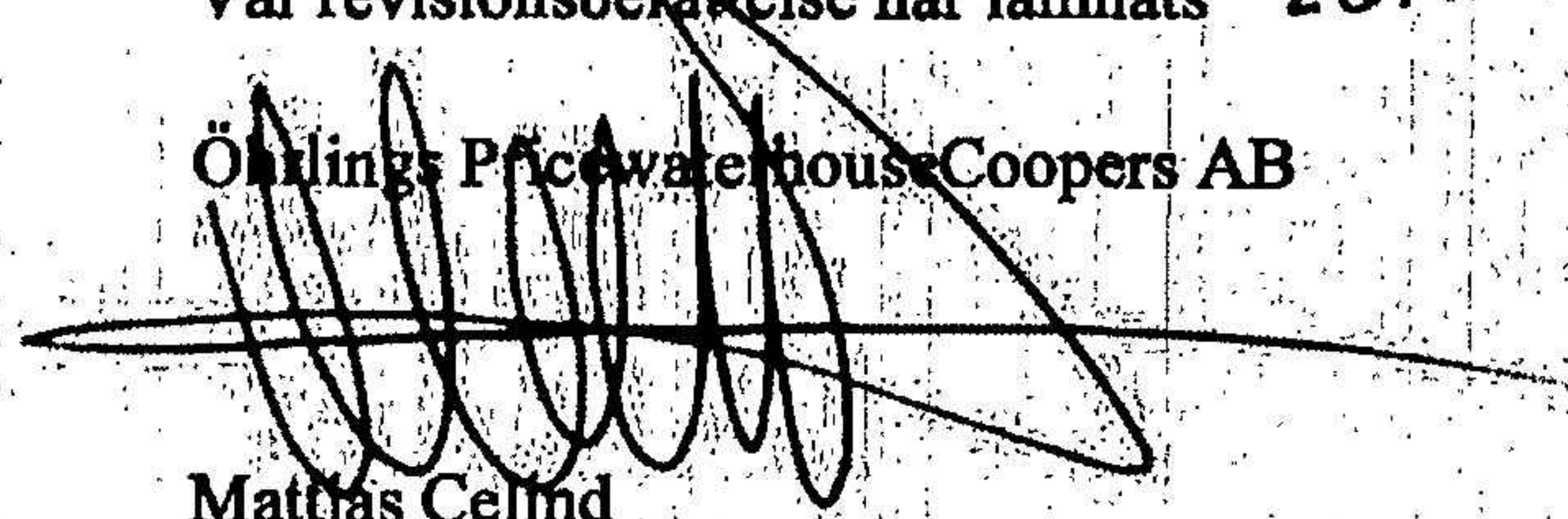
28/4-23


Johan Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/4-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Celind

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Orvelin Fastigheter AB, org.nr 556750-9608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Orvelin Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Orvelin Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Orvelin Fastigheter AB.

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 Orvelin Fastigheter 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Orvelin Fastigheter AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Orvelin Fastigheter 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 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
- 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 28 april 2023

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor