

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Carlsson & Merkel Fastigheter i Västervik

# AB

Org.nr. 556730-0107

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	7

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-13.

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  
2023-05-09

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Företagets säte är Västervik.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 457 342	3 089 750	3 262 649	3 202 087
Resultat efter finansiella poster	-1 679 803	9 243 493	669 882	374 968
Soliditet (%)	1,15	33,46	6,55	5,41
Balansomslutning	19 444 740	24 696 303	24 563 503	24 675 942

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	775 516	6 847 979	7 623 495
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		6 847 979	-6 847 979	0
Utdelning till aktieägare		-6 500 000		-6 500 000
Årets resultat			-999 803	-999 803
Belopp vid årets utgång	100 000	1 123 495	-999 803	123 692

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 123 495
Årets resultat	-999 803
	<u>123 692</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>123 692</u>
	123 692

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 457 342	3 089 750
Övriga rörelseintäkter		1 551	11 599 088
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 458 893</u>	<u>14 688 838</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 306 591	-4 048 686
Personalkostnader		-131 420	-701 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 565	-373 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 719 576</u>	<u>-5 123 908</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-1 260 683	9 564 930
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-4 445	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 679	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 354	-321 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-419 120</u>	<u>-321 437</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 679 803	9 243 493
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		680 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>680 000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-999 803	9 243 493
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-2 395 514
<b>Årets resultat</b>		<u>-999 803</u>	<u>6 847 979</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	<u>16 808 632</u>	<u>13 791 476</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 808 632</b>	<b>13 791 476</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	<u>0</u>	<u>15 000</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 808 632</b>	<b>13 806 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		118 919	75 244
Övriga fordringar		2 396 571	235 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 400</u>	<u>28 278</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 529 890</b>	<b>338 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>106 218</u>	<u>10 550 897</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>106 218</b>	<b>10 550 897</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 636 108</b>	<b>10 889 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 444 740</b>	<b>24 696 303</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 123 495	775 516
Årets resultat		-999 803	6 847 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>123 692</u>	<u>7 623 495</u>
<b>Summa eget kapital</b>		223 692	7 723 495
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	680 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>0</u>	<u>680 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 133 835	12 521 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 133 835</u>	<u>12 521 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 380	264 000
Leverantörsskulder		4 915	152 796
Skatteskulder		2 415 225	2 469 837
Övriga skulder		0	95 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 693	789 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 087 213</u>	<u>3 771 808</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 444 740</b>	<b>24 696 303</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 och mark	50

### Noter till balansräkningen

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	16 126 860	23 631 258
	Inköp	3 298 721	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	-7 504 398
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 425 581</b>	<b>16 126 860</b>
	Ingående avskrivningar	-2 335 384	-2 865 620
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	875 470
	Årets avskrivningar	-281 565	-268 599
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 616 949</b>	<b>-2 335 384</b>
	Ingående uppskrivningar	0	2 813 378
	Återförda uppskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	-2 813 378
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 808 632</b>	<b>13 791 476</b>
<b>Not 3</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Försäljningar	-15 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	16 133 835	12 521 000

## Övriga noter

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 719 000	15 000 000

## Not 6 Koncernförhållanden

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

## Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Västervik

Jonatan Merkel  
Jonatan Merkel

2023-03-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2023.

Deloitte AB

Johan Nilsson  
Johan Nilsson  
Auktoriserad revisor FAR

## 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 2022.

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 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.

#### *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 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 2023-03-13

## **Deloitte AB**

*Johan Nilsson*

Johan Nilsson

Auktoriserad revisor FAR