

Årsredovisning för  
**Chas Real Estate AB**  
556956-4106

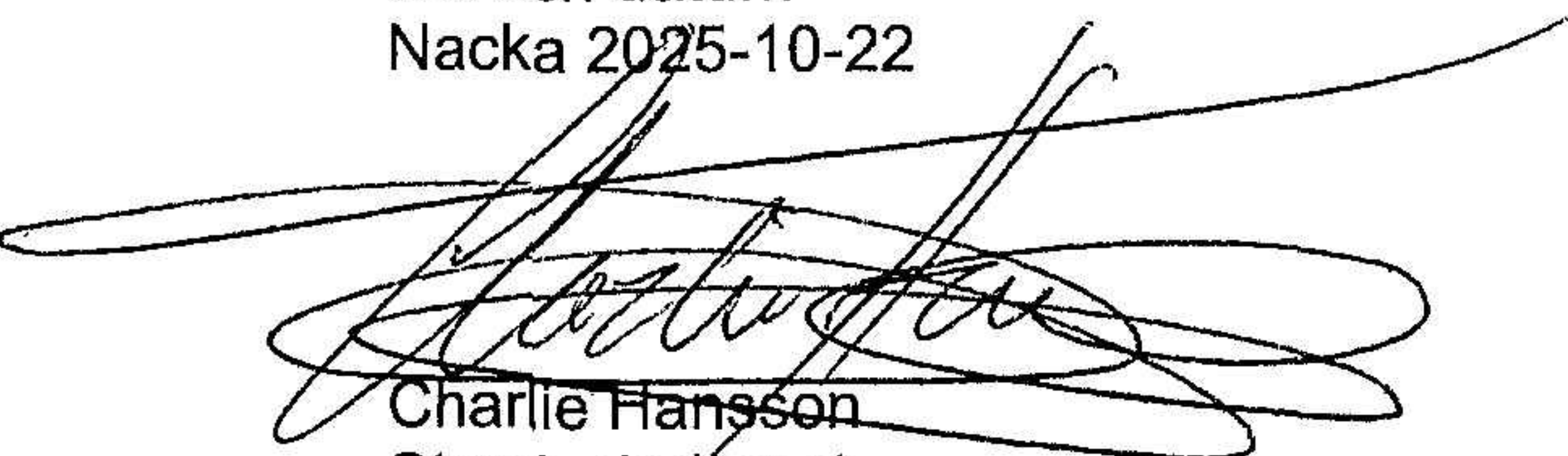
Räkenskapsåret  
**2024-05-01 - 2025-04-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Chas Real Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-10-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum  
Nacka 2025-10-22

  
Charlie Hansson  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Chas Real Estate AB**  
556956-4106

Räkenskapsåret  
**2024-05-01 - 2025-04-30**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Chas Real Estate AB, 556956-4106, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

### Allmänt om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företaget registrerades år 2013 och bedriver fastighetsförvaltning med säte i Nacka. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Chas Visual Management AB, 556726-4758.

Chas Real Estate har anställd personal som sköter den dagliga driften, underhållet, nybyggnation samt tillhandahåller en hög servicenivå för sina hyresgäster.

Under året har lånet på fastigheten betalats av till fullo.

Bolagets minskade omsättning kan förklaras med lägre personalkostnader samt minskade elkostnader vilket har möjliggjort att vi har kunnat sänka hyrorna för våra hyresgäster .

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-04-30	2024-04-30	2023-04-30	Belopp i kkr 2022-04-30
Nettoomsättning	3 069	3 424	3 370	793
Balansomslutning	3 920	8 601	9 209	8 502
Soliditet %	82,3	4,7	3,7	4

Definitioner: se not

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	292	65	407
Balansering av fg års resultat		65	-65	
Villkorat aktieägartillskott		2 767		2 767
Årets resultat			50	50
<b>Vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>3 124</b>	<b>50</b>	<b>3 224</b>

Villkorat aktieägartillskott har erhållits med 2 767 tkr

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 174 469, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	3 174 469
<b>Summa</b>	<b>3 174 469</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-05-01- 2025-04-30	2023-05-01- 2024-04-30
Nettoomsättning		3 069	3 424
Övriga rörelseintäkter		14	128
		<u>3 083</u>	<u>3 552</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-956	-1 154
Personalkostnader	2	-1 566	-1 815
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125	-117
<b>Rörelseresultat</b>		<u>436</u>	<u>466</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-369	-379
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>66</u>	<u>88</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>66</u>	<u>88</u>
Skatt på årets resultat	4	-16	-23
<b>Årets resultat</b>		<u>50</u>	<u>65</u>

2025102405180

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-04-30	2024-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 275	3 386
Inventarier, verktyg och installationer		64	18
		<u>3 339</u>	<u>3 404</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6	-	4 633
Uppskjuten skattefordran	7	71	62
		<u>71</u>	<u>4 695</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 410</u>	<u>8 099</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19	4
Fordringar hos koncernföretag	6	102	8
Övriga fordringar		45	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	25
		<u>182</u>	<u>115</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>328</u>	<u>387</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>510</u>	<u>502</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 920</u>	<u>8 601</u>

2025102405181

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-04-30	2024-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		357	292
Aktieägartillskott		2 767	-
Årets resultat		50	65
		3 174	357
<b>Summa eget kapital</b>		3 224	407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,10	-	7 382
		-	7 382
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43	53
Skatteskulder		241	232
Övriga kortfristiga skulder		141	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271	342
		696	812
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 920	8 601

2025102405182

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisning och koncernredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar görs för den beräknade nyttjandeperioden med linjär avskrivning baserat på anskaffningsvärdet. På tillgångar så som mark, konst och pågående arbete görs inga avskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 20170501 på befintliga anläggningar.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Om tillämpligt.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

2025102405184

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50
Installationer, värme & sanitet	40
EI	40
Interiör	30
Ventilation	20
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	40
Hiss	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Uthyrning av kontorsyta

Intäkter från uthyrning av kontorslokaler redovisas linjärt över hyresperioden i enlighet med överenskomna villkor, oavsett när betalning sker. Intäkter redovisas när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla företaget och beloppet kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkterna värderas till det belopp som företaget har rätt att erhålla enligt överenskommelse, efter avdrag för rabatter och andra prisreduktioner.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-05-01- 2025-04-30	Varav män	2023-05-01- 2024-04-30	Varav män
Sverige	2	1	3	2
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-05-01- 2025-04-30	2023-05-01- 2024-04-30
Räntekostnader, övriga	369	379
<b>Summa</b>	<b>369</b>	<b>379</b>

2025102405185

2025102405186

#### Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-05-01- 2025-04-30	2023-05-01- 2024-04-30
Aktuell skattekostnad	24	32
Uppskjuten skatt	-8	-9
	<b>16</b>	<b>23</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2024-05-01- 2025-04-30		2023-05-01- 2024-04-30
		Belopp	
Resultat före skatt	66		89
Skatt på årets resultat	<b>-24</b>		<b>-32</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% 14	20,6%	18
Ej skattepliktiga intäkter	0		0
Ej avdragsgilla kostnader	2		5
Uppskjuten skattefordran	8		9
<b>Differens</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 379	4 379
Vid årets slut	4 379	4 379
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-993	-882
-Årets avskrivning	-111	-111
Vid årets slut	-1 104	-993
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 275</b>	<b>3 386</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	920	920
Redovisat värde vid årets slut	920	920

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 641	5 126
-Koncernbidrag CVM		-108
-Reglerade fordringar	-4 641	
-Kundfordringar inom koncern	102	-377
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>102</b>	<b>4 641</b>

## Not 7 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2025-04-30</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivning byggnader	71		71
Uppskjuten skattefordran/skuld	71		71
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>71</b>		<b>71</b>
<i>2024-04-30</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivning byggnader	62		62
Uppskjuten skattefordran/skuld	62		62
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>62</b>		<b>62</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		7 203
Övriga skulder till kreditinstitut		7 203
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		6 487
Övriga skulder till kreditinstitut		6 487

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av kriget i Europa kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

Vi bedömer att påverkan kommer att öka kostnaderna för driften. Detta kommer medföra en ökad omsättning då dessa tas ut av våra hyresgäster.

Våra hyresgäster har god likviditet samt soliditet vilket gör att vi ej ser några risker.

## Not 10 Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar		11 000
		<b>11 000</b>

## Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Charlie Hansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektronisk signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-10-22 14:19:41 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg

Director

Leveranskanal: E-post

CHAS REAL ESTATE AB 556956-4106 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-10-22 14:10:01 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLIE HANSSON

Charlie Hansson

Leveranskanal: E-post

2025102405189

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Chas Real Estate AB, org.nr 556956-4106

2025102405191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Chas Real Estate AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 30 april 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Chas Real Estate ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 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 Chas Real Estate 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 Chas Real Estate 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](http://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 Chas Real Estate AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 30 april 2025 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 Chas Real Estate 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, 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 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-22 12:04:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025102405193