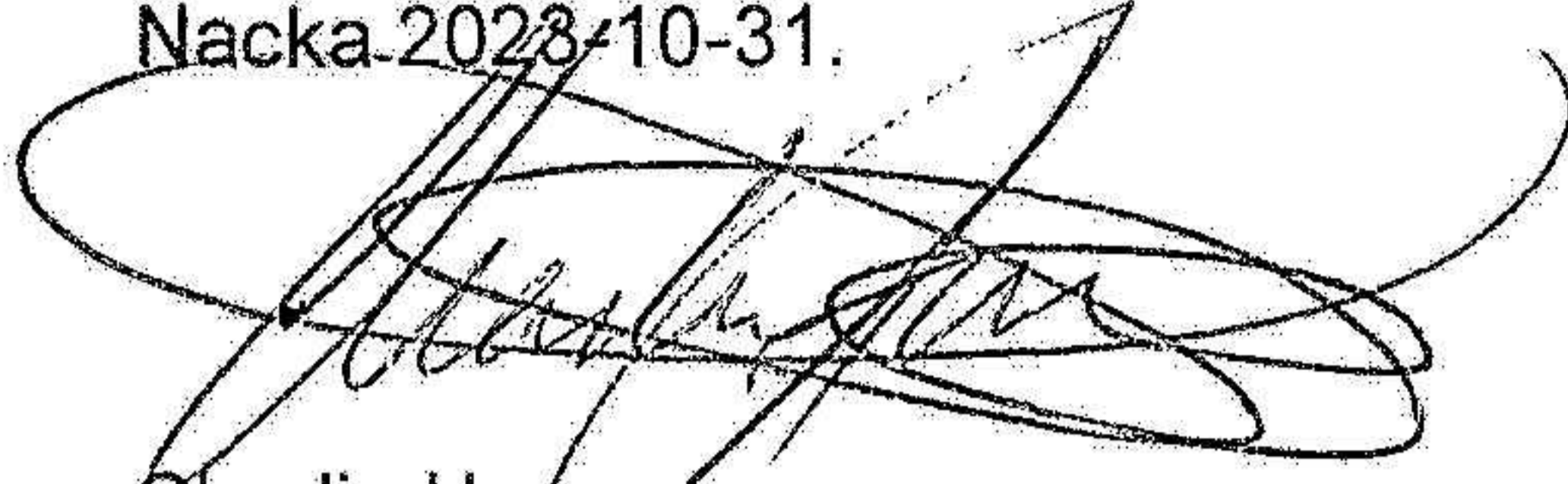


Fastställelseintyg

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 2023-10-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum
Nacka 2023-10-31.



Charlie Hansson
Styrelseledamot

2023112803571

Årsredovisning för
Chas Real Estate AB

556956-4106

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

Charlie Hansson
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Chas Real Estate AB, 556956-4106, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 från och med detta verksamhetsår anställd personal som sköter den dagliga driften, underhållet samt nybyggnation. Detta medför en kraftigt ökad omsättning för företaget detta år då dessa tjänster ingår i den hyra som tas ut.

Under verksamhetsåret har även elförsörjningen ökat kraftigt i kostnad på grund av kriget i Europa och de sanktioner som är gällande. Detta har i sin tur även påverkat omsättningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-04-30	2022-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Nettoomsättning	3 370	793	965	839
Balansomslutning	9 209	8 502	8 629	8 690
Soliditet %	3,7	4	3,9	0,8

Definitioner: se not

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	291	1	342
Balansering av fg års resultat		1	-1	
Årets resultat			0	0
Vid årets slut	50	292	-	342

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 292 002, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	292 002
Summa	292 002

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>
Nettoomsättning		3 370	793
Övriga rörelseintäkter		26	-
		<u>3 396</u>	<u>793</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-6	-
Övriga externa kostnader		-1 203	-612
Personalkostnader		-1 911	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-116	-111
Rörelseresultat		<u>160</u>	<u>70</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-224	-106
Resultat efter finansiella poster		<u>-64</u>	<u>-36</u>
Bokslutsdispositioner		70	38
Resultat före skatt		<u>6</u>	<u>2</u>
Skatt på årets resultat	3	-6	-1
Årets resultat		<u>-</u>	<u>1</u>

2023112803562

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 498	3 609
Inventarier, verktyg och installationer		24	-
		<u>3 522</u>	<u>3 609</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	4 633	4 633
Uppskjuten skattefordran	6	54	45
		<u>4 687</u>	<u>4 678</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 209</u>	<u>8 287</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8	9
Fordringar hos koncernföretag	5	493	38
Övriga fordringar		56	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	1
		<u>580</u>	<u>55</u>
Kassa och bank		<u>420</u>	<u>160</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 000</u>	<u>215</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 209</u>	<u>8 502</u>

2023112803563

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		292	291
Årets resultat		-	1
		<u>292</u>	<u>292</u>
Summa eget kapital		<u>342</u>	<u>342</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,9	7 561	7 561
		<u>7 561</u>	<u>7 561</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	179
Leverantörsskulder		48	21
Skulder till koncernföretag		300	-
Skatteskulder		197	243
Övriga kortfristiga skulder		348	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413	156
		<u>1 306</u>	<u>599</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 209</u>	<u>8 502</u>

2023112803564

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning upprättas med tillämning 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:

2023112803566

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50
Installationer, värme & sanitet	40
El	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.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Räntekostnader, övriga	224	106
Summa	224	106

2023112803567

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Aktuell skattekostnad	13	10
Skatt på grund av ändrad beskattning	2	
Uppskjuten skatt	-9	-9
	<u>6</u>	<u>1</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022-05-01- 2023-04-30		2021-05-01- 2022-04-30	
	Belopp	Belopp	Belopp	Belopp
Resultat före skatt		6		2
Skatt på årets resultat		-13		-10
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1		0
Ej skattepliktiga intäkter	60	0		
Ej avdragsgilla kostnader	14 621	3	3 427	1
Uppskjuten skattefordran		9		9
Differens		-		-

Not 4 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 379	4 379
Vid årets slut	<u>4 379</u>	<u>4 379</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-770	-659
-Årets avskrivning	-111	-111
Vid årets slut	<u>-881</u>	<u>-770</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 498	3 609
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	920	920
Redovisat värde vid årets slut	<u>920</u>	<u>920</u>

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 633	4 633
-Koncernbidrag CVM	108	38
-Kundfordringar inom koncern	385	
Redovisat värde vid årets slut	5 126	4 671

Not 6 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2023-04-30</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivning byggnader	54		54
Uppskjuten skattefordran/skuld	54		54
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	54		54
<i>2022-04-30</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivning byggnader	45		45
Uppskjuten skattefordran/skuld	45		45
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	45		45

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	7 382	7 561
Övriga skulder till kreditinstitut	7 382	7 561
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	6 666	6 845
Övriga skulder till kreditinstitut	6 666	6 845

Not 8 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 9 Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar	11 000	11 000
	11 000	11 000

Not 10 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

2023-10-31 11:51:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Datum

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

CHAS REAL ESTATE AB 556956-4106 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-31 10:34:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLIE HANSSON

Datum

Charlie Hansson

Leveranskanal: E-post

2023112803570

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Chas Real Estate AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023.

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 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 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.

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 Chas Real Estate AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 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 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 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène María Westberg

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

2023-10-31 11:50:51 UTC

Datum

Loveranskanal: E-post