

# Årsredovisning

för

## Retail Sandviksvägen AB

556987-3044

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Retail Sandviksvägen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. 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

## Retail Sandviksvägen AB

556987-3044

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Retail Sandviksvägen 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 Trollhättan.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Fastigheter AB org nr 556750-9608. Orvelin Fastigheter AB är sin tur 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.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 671	2 645	2 595	2 585
Resultat efter finansiella poster	1 322	1 066	1 080	998
Balansomslutning	23 353	24 357	25 079	26 470
Soliditet (%)	1,0	0,3	0,4	1,1
Avkastning på totalt kap. (%)	7,3	5,6	5,3	4,8
Avkastning på eget kap. (%)	578,1	1 447,6	1 026,4	353,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Övrigt fritt kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	12 328 007	-12 272 830	-31 514	73 663
Avskrivning av uppskrivning		-293 524	293 524		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-31 514	31 514	0
Årets resultat				155 025	155 025
Belopp vid årets utgång	50 000	12 034 483	-12 010 820	155 025	228 688

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 650 tkr (650tkr).

Aktiekapitalet består av 500 st aktier.

Retail Sandviksvägen AB  
Org.nr 556987-3044

2 (10)

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**  
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 010 819
årets vinst	155 025
	-11 855 794
behandlas så att i ny räkning överföres	-11 855 794

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

2023051100631

Retail Sandviksvägen AB  
Org.nr 556987-3044

3 (10)

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		2 671 358 2 671 358	2 645 100 2 645 100
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-403 172	-428 118
Övriga externa kostnader		-93 538	-87 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-468 867 -965 577	-775 245 -1 290 395
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 705 781</b>	<b>1 354 705</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 387	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-393 154 -383 767	-288 355 -288 355
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 322 014</b>	<b>1 066 350</b>
Bokslutsdispositioner		-1 050 000	-1 100 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>272 014</b>	<b>-33 650</b>
Skatt på årets resultat		-116 989	2 136
<b>Årets resultat</b>		<b>155 025</b>	<b>-31 514</b>

2023051100632

Retail Sandviksvägen AB  
Org.nr 556987-3044

4 (10)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

22 796 180

23 256 107

Inventarier, verktyg och installationer

4

1 490

10 430

22 797 670

23 266 537

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjutna skattefordringar

5

0

175 310

Andra långfristiga fordringar

508 316

847 193

508 316

1 022 503

**Summa anläggningstillgångar**

23 305 986

24 289 040

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

3 581

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 988

67 817

46 569

67 817

**Summa omsättningstillgångar**

46 569

67 817

**SUMMA TILLGÅNGAR**

23 352 555

24 356 857

2023051100633

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

6

50 000  
12 034 482  
12 084 482

50 000  
12 328 006  
12 378 006

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

-12 010 819  
155 025  
-11 855 794

-12 272 829  
-31 514  
-12 304 343

**Summa eget kapital**

228 688

73 663

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar**

2 491 969  
2 491 969

2 550 290  
2 550 290

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

12 480 000  
12 480 000

13 820 000  
13 820 000

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7

1 340 000  
809 673  
29 958  
5 399 874  
16 624  
425 769  
130 000  
8 151 898

1 340 000  
0  
31 344  
6 053 691  
47 969  
353 114  
86 786  
7 912 904

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

23 352 555

24 356 857

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Retail Sandviksvägen ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 är 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, uträknas 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.

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	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt / hyresgästanpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Övrigt	50 år

Uppskrivningsfond 50 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

**Finansiella instrument**

Kundfordringar/kortfristiga 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.

**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).

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	84 058	28 719
Övriga räntekostnader	299 709	259 636
	<b>383 767</b>	<b>288 355</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	14 539 326	14 539 326
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 539 326</b>	<b>14 539 326</b>
Ingående avskrivningar	-3 611 226	-3 444 823
Årets avskrivningar	-166 402	-166 403
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 777 628</b>	<b>-3 611 226</b>
Ingående uppskrivningar	12 328 006	12 621 530
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-293 524	-293 524
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 034 482</b>	<b>12 328 006</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 796 180</b>	<b>23 256 106</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	22 796 180	23 256 106
Verkligt värde	36 000 000	36 000 000
Bokfört värde byggnader	17 092 086	17 552 012
Bokfört värde mark	5 704 094	5 704 094
	<b>22 796 180</b>	<b>23 256 106</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 664 261	2 664 261
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 664 261</b>	<b>2 664 261</b>
Ingående avskrivningar	-2 653 831	-2 338 513
Årets avskrivningar	-8 940	-315 318
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 662 771</b>	<b>-2 653 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 490</b>	<b>10 430</b>

**Not 5 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	847 193	0
Inköp		847 193
Försäljningar/utrangeringar	-338 877	0
Utgående värde	508 316	847 193
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>508 316</b>	<b>847 193</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-12 328 006	-12 621 530
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	293 524	293 524
Belopp vid årets utgång	-12 034 482	-12 328 006

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 120 000	8 460 000
	7 120 000	8 460 000

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 450 000	27 450 000
	27 450 000	27 450 000

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser

Retail Sandviksvägen AB  
Org.nr 556987-3044

10 (10)

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	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

2023051100639

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Retail Sandviksvägen AB, org.nr 556987-3044

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Retail Sandviksvägen AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Retail Sandviksvägen 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 Retail Sandviksvägen 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 Retail Sandviksvägen 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 Retail Sandviksvägen AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Retail Sandviksvägen 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 28 april 2023

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor