

Årsredovisning

för

Charlottenbergs Fastighets AB

556611-3782

Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Charlottenbergs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad 2022-05-24



Johan Orvelin

Årsredovisning
för
Charlottenbergs Fastighets AB
556611-3782
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Charlottenbergs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och bedrivs i Charlottenberg.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Ägarförhållanden

Charlottenbergs 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget anmärkningsvärt.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 622	1 448	1 610	864	850
Resultat efter finansiella poster	301	57	-197	-662	-2 352
Balansomslutning	12 506	12 697	13 727	13 728	11 774
Soliditet (%)	3,6	4,0	4,1	3,3	3,7
Avkastning på totalt kap. (%)	3,3	1,1	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	66,6	11,2	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	438 758	-50 378	508 380
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-50 378	50 378	0
Årets resultat				-56 470	-56 470
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	388 380	-56 470	451 910

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier. //

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	388 380
årets förlust	-56 470
	331 910
disponeras så att	
i ny räkning överföres	331 910
	331 910

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		1 621 540	1 448 294
Övriga rörelseintäkter	2	0	87 321
		1 621 540	1 535 615
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-794 596	-683 342
Övriga externa kostnader		40 531	-252 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-454 579	-454 579
		-1 208 644	-1 390 447
Rörelseresultat		412 896	145 168
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-111 895	-88 075
		-111 895	-88 075
Resultat efter finansiella poster		301 001	57 093
Bokslutsdispositioner		-370 000	-120 000
Resultat före skatt		-68 999	-62 907
Skatt på årets resultat		12 529	12 529
Årets resultat		-56 470	-50 378

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

10 879 811

11 334 390

10 879 811

11 334 390

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

711 749

699 220

711 749

699 220

Summa anläggningstillgångar

11 591 560

12 033 610

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

443 096

48 708

Övriga kortfristiga fordringar

21 839

54 702

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 440

87 152

570 375

190 562

Kassa och bank

344 538

472 599

Summa omsättningstillgångar

914 913

663 161

SUMMA TILLGÅNGAR

12 506 473

12 696 771

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

388 380

438 758

Årets resultat

-56 470

-50 378

331 910

388 380

Summa eget kapital

451 910

508 380

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

3 233 500

4 685 500

Summa långfristiga skulder

3 233 500

4 685 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

1 352 000

1 352 000

Förskott från kunder

259 897

47 763

Leverantörsskulder

279 281

86 368

Skulder till koncernföretag

6 710 910

5 833 870

Aktuella skatteskulder

35 569

16 570

Övriga kortfristiga skulder

141 357

146 936

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 049

19 384

Summa kortfristiga skulder

8 821 063

7 502 891

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 506 473

12 696 771

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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

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

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

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 Offentliga bidrag

Statligt hyresstöd. //

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	31 267	0
Övriga räntekostnader	80 629	88 075
	111 896	88 075

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Ingående avskrivningar	-6 582 947	-6 128 369
Årets avskrivningar	-454 580	-454 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 037 527	-6 582 948
Ingående nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående redovisat värde	10 879 811	11 334 390
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	10 879 811	11 334 390
Verkligt värde	22 600 000	22 600 000
Bokfört värde byggnader	9 233 905	9 676 452
Bokfört värde mark & markanläggningar	1 645 906	1 657 938
	10 879 811	11 334 390

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	277 500
	0	277 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 550 000	15 550 000
	15 550 000	15 550 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

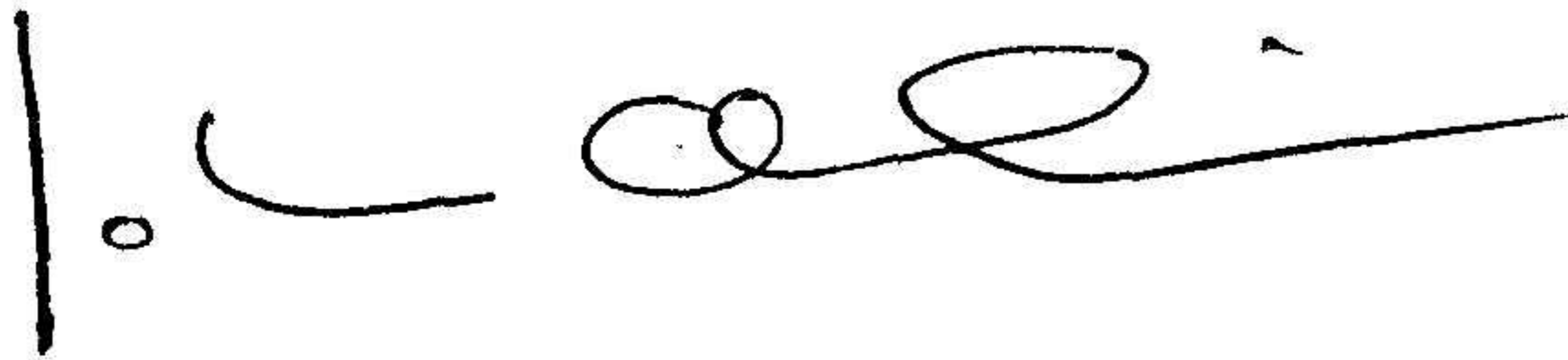
Det har skrivits kontrakt med hyresgäst på resterande, tomma, ytor i fastigheten Solögat 2&5.

Not 8 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

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

Strömstad 13/5-2022



Johan Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/5-2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Charlottenbergs Fastighets AB, org.nr 556611-3782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Charlottenbergs Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Charlottenbergs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Charlottenbergs Fastighets 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 Charlottenbergs Fastighets 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 Charlottenbergs Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



ank=20220602;2022060302657

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 Charlottenbergs Fastighets 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
- 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.

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

Skövde 2022-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Andersson
Auktoriserad revisor