

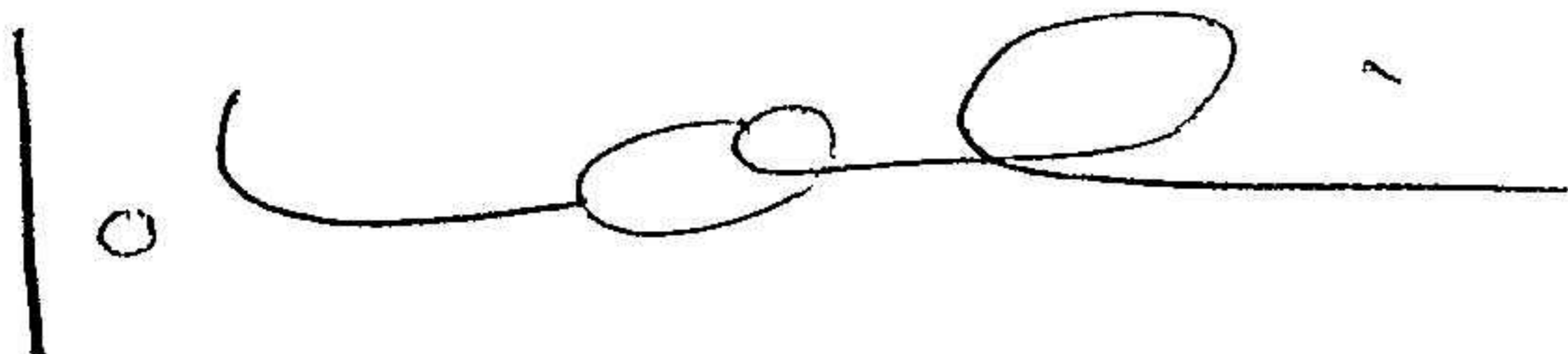
Årsredovisning
för
Charlottenbergs Fastighets AB
556611-3782

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Charlottenbergs Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Strömstad 2024-06-20



Johan Orvelin

Styrelsen för Charlottenbergs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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

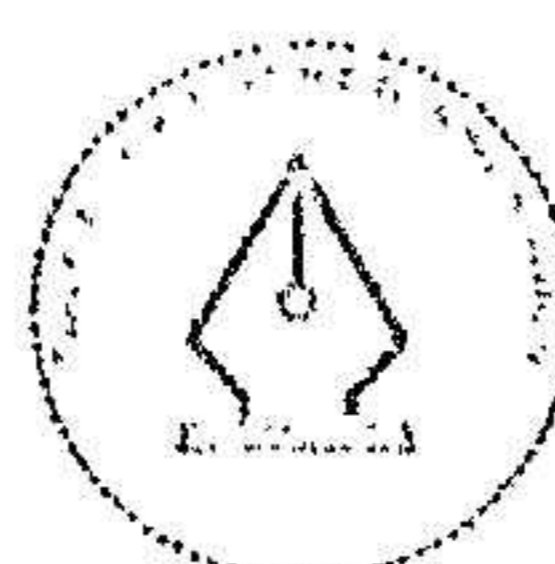
Inget anmärkningsvärt.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 005	1 811	1 622	1 448	1 610
Resultat efter finansiella poster	135	90	301	57	-197
Balansomslutning	12 068	11 708	12 506	12 697	13 727
Soliditet (%)	3,5	3,0	3,6	4,0	4,1
Avkastning på totalt kap. (%)	5,1	2,6	3,3	1,1	neg
Avkastning på eget kap. (%)	32,1	25,4	66,6	11,2	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	331 910	-97 533	354 377
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-97 533	97 533	0
Årets resultat				64 664	64 664
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	234 377	64 664	419 041



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

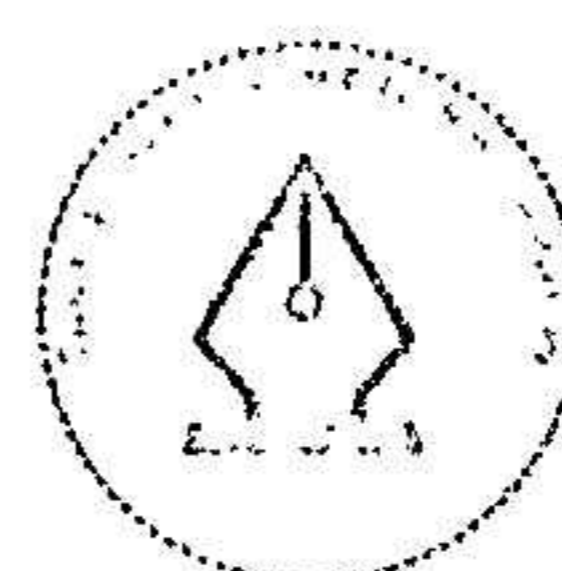
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	234 377
årets vinst	64 664
	299 041
disponeras så att	
i ny räkning överföres	299 041
	299 041

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

2024062623995



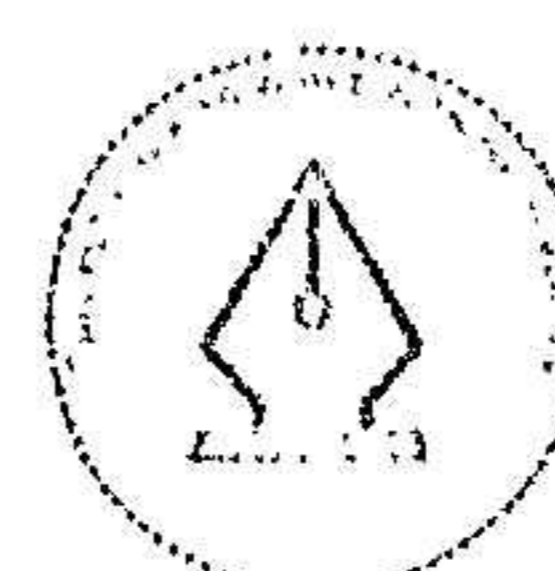
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		2 004 638	1 811 149
Övriga rörelseintäkter		145 359	0
		2 149 997	1 811 149
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 079 896	-911 996
Övriga externa kostnader		-153 672	-138 942
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-298 536	-454 579
		-1 532 104	-1 505 517
Rörelseresultat		617 893	305 632
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	3 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-483 369	-218 813
		-483 224	-215 694
Resultat efter finansiella poster		134 669	89 938
Bokslutsdispositioner		0	-200 000
Resultat före skatt		134 669	-110 062
Skatt på årets resultat		-70 005	12 529
Årets resultat		64 664	-97 533

2024062623996



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	10 126 696	10 425 232
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	440 000	0
		10 566 696	10 425 232

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar		704 946	724 278
		704 946	724 278
Summa anläggningstillgångar		11 271 642	11 149 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

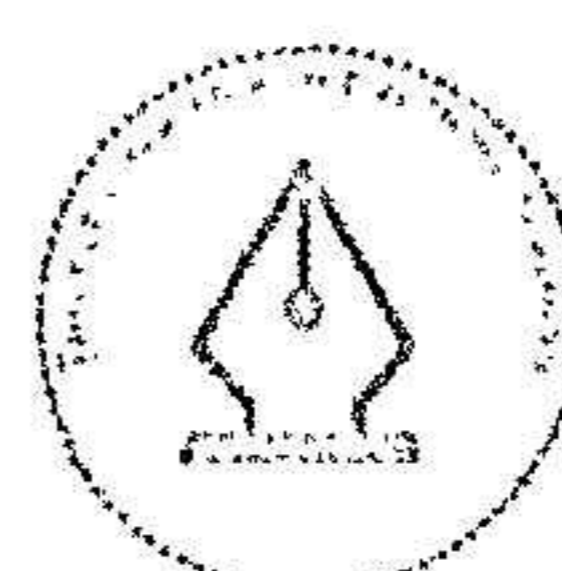
Kundfordringar		34 844	0
Övriga kortfristiga fordringar		52 156	6 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 057	63 205
		91 057	70 104

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		705 603	488 512
		796 660	558 616

SUMMA TILLGÅNGAR 12 068 302 11 708 126

2024062623997



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

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	234 377	331 910
Årets resultat	64 664	-97 533
	299 041	234 377
Summa eget kapital	419 041	354 377

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4	1 282 000	2 181 500
Summa långfristiga skulder		1 282 000	2 181 500

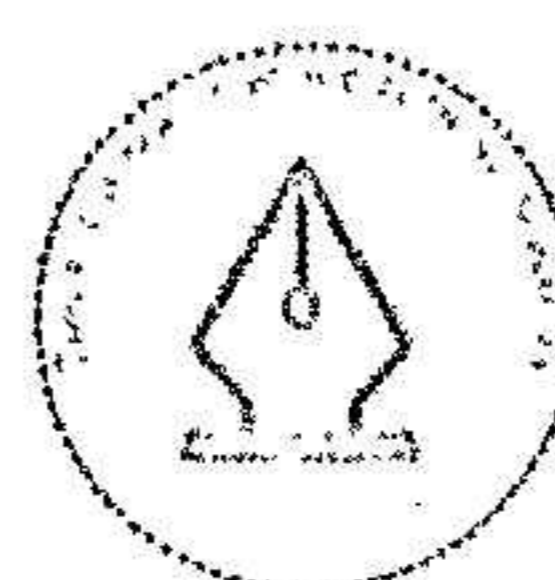
Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	4	900 000	1 052 000
Förskott från kunder		287 165	306 778
Leverantörsskulder		129 448	2 566
Skulder till koncernföretag		8 880 558	7 648 475
Aktuella skatteskulder		54 270	20 689
Övriga kortfristiga skulder		0	79 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 820	62 489
Summa kortfristiga skulder		10 367 261	9 172 249

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 068 302 11 708 126

2024062623998



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAA8D8586F31

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter

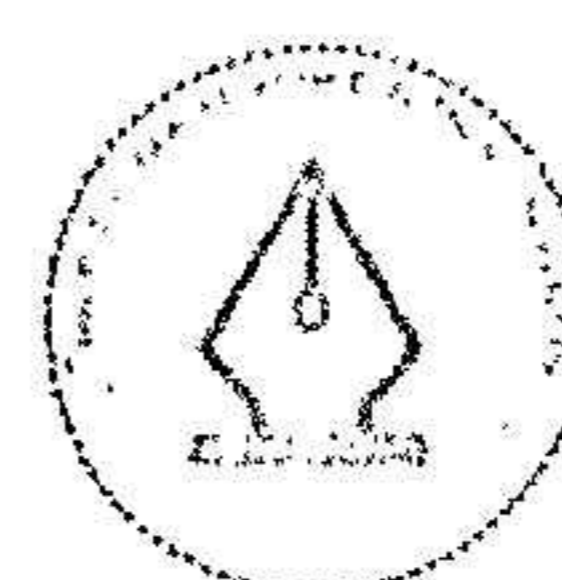
Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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 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

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, uttrangeras 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgäst Anpassningar	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

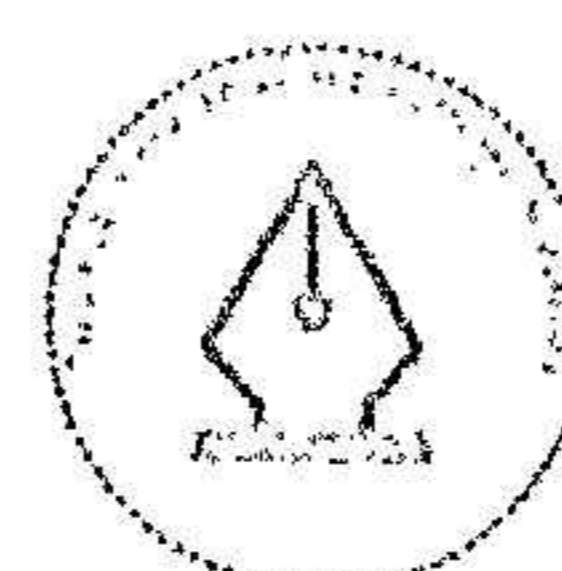
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

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).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

2024062624001

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	353 011	123 283
Övriga räntekostnader	130 358	92 411
	483 369	215 694

Not 3 Byggnader och mark

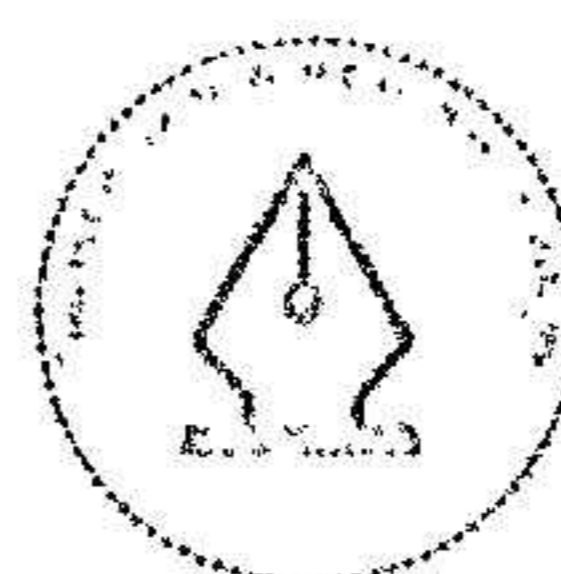
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Ingående avskrivningar	-7 492 106	-7 037 527
Årets avskrivningar	-298 536	-454 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 790 642	-7 492 106
Ingående nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående redovisat värde	10 126 696	10 425 232
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	10 126 696	10 425 232
Verkligt värde	21 000 000	21 000 000
Bokfört värde byggnader	8 503 478	8 791 358
Bokfört värde mark & markanläggningar	1 623 218	1 633 874
	10 126 696	10 425 232

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 550 000	15 550 000
	11 550 000	15 550 000



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser.

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

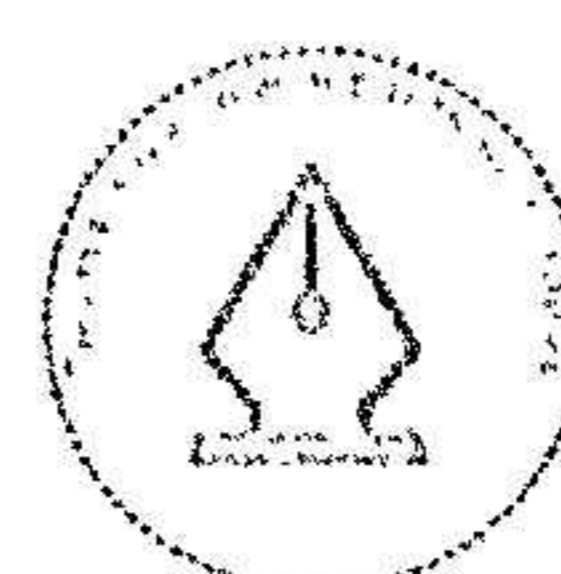
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	440 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 000	0
Utgående redovisat värde	440 000	0

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Orvelin



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31

2024062624002

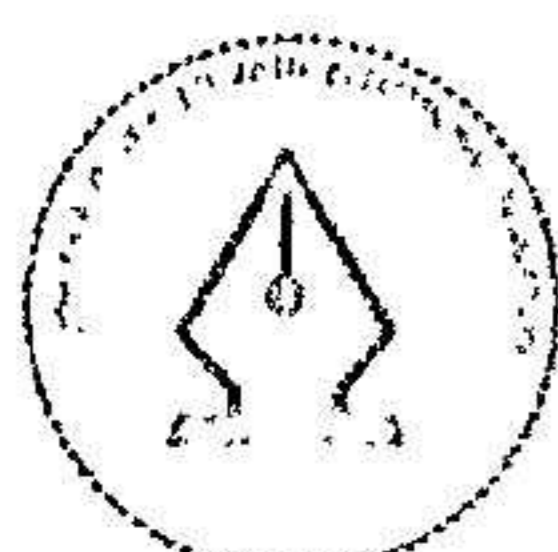
List of Signatures Page 1/1

2024062624003



556611-3782 Charlottenbergs Fastighets AB för 20230101-2023...

Name	Method	Signed at
Johan Henrik Orvelin	BANKID	2024-05-31 14:25 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 1896CE80B9834233A68DEAABD8586F31