

# Årsredovisning

för

## Tessin Properties Retail 2 AB

559356-6804

Räkenskapsåret

2021-12-23 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av:**

Heidi Wik, Styrelseledamot  
2023-06-15

Styrelsen för Tessin Properties Retail 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-23 - 2022-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kvarnen 4 i Karlshamns kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tessin Properties AB, 559339-9321 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari förvärvade bolaget fastigheten Kvarnen 4 i Karlshamns kommun. Fastigheten tillträdde under mars.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	561
Resultat efter finansiella poster	-272
Soliditet (%)	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		400 000		400 000
Årets resultat			-272 117	-272 117
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>400 000</b>	<b>-272 117</b>	<b>152 883</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	400 000
årets förlust	-272 117
	<b>127 883</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	127 883
	<b>127 883</b>

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

## Resultaträkning

Not

2021-12-23  
-2022-12-31  
(13 mån)

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

560 638

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**560 638**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-306 803

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-113 393

**Summa rörelsekostnader**

**-420 196**

**Rörelseresultat**

**140 442**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-412 559

**Summa finansiella poster**

**-412 559**

**Resultat efter finansiella poster**

**-272 117**

**Resultat före skatt**

**-272 117**

**Årets resultat**

**-272 117**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

8 226 607

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 226 607**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 226 607**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

245 928

Fordringar hos koncernföretag

200 000

Övriga fordringar

2 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 461

**Summa kortfristiga fordringar**

**451 719**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

242 653

**Summa kassa och bank**

**242 653**

**Summa omsättningstillgångar**

**694 372**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 920 979**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

400 000

Årets resultat

-272 117

**Summa fritt eget kapital**

**127 883**

**Summa eget kapital**

**152 883**

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder

8 400 000

**Summa långfristiga skulder**

**8 400 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 969

Övriga skulder

77 885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

267 242

**Summa kortfristiga skulder**

**368 096**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 920 979**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
-----------	----

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	8 340 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 340 000</b>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-113 393
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 226 607</b>
Bokfört värde byggnader	7 263 337
Bokfört värde mark	963 270
	<b>8 226 607</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

2022-12-31

Skulder som betalas senare än ett år efter balansdagen men inom fem år

8 400 000

**8 400 000**

### Not 4 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den minsta koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tessin Nordic Holding AB, org nr. 559085-5721 med säte i Stockholm.

### Not 5 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

### Not 6 Ställda säkerheter

2022-12-31

Fastighetsinteckning

4 770 370

**4 770 370**

Stockholm 2023-05-09

*Heidi Wik*  
Heidi Wik  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Daniel Algotsson*  
Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Properties Retail 2 AB, org.nr 559356-6804

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tessin Properties Retail 2 AB för räkenskapsåret 23 december 2021 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tessin Properties Retail 2 ABs finansiella ställning per 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.

### 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 Tessin Properties Retail 2 AB enligt god revisionssed 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 den 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 Tessin Properties Retail 2 AB för räkenskapsåret 23 december 2021 till 31 december 2022 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 Tessin Properties Retail 2 AB enligt god revisionssed 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.

Stockholm den 9 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Daniel Kenny Martin Algotsson*  
Daniel Kenny Martin Algotsson  
Auktoriserad revisor