

# Årsredovisning

för

## Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB

556986-3094

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-11-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Curt Ahnström, Styrelseledamot  
2023-12-25

Styrelsen och verkställande direktören för Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets 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

Företaget med säte i Stockholm, ingår i en koncern vars huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget ska utveckla och exploatera fastigheten Stockholm Majblomstret 5.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Överlåtelsen och fastighetsdelningen av Stockholm Majblomstret 5 har dragit ut på tiden och medfört en tidspress på projektet. Det pågår förhandlingar med säljaren till det fastighetsägande bolaget om att teckna ett nytt förvärvsavtal, vilket ska ersätta det som tidigare upprättats, så att fastighetsbildningsprocessen kan återupptagas.

### Möjligheter till fortsatt drift

Som ett resultat av fördröjningar i fastighetsdelningen och att bolaget bl a därigenom inte kunnat avyttra den delade fastigheten så har bolaget drabbats av en akut likviditetskris. Eftersom bolaget saknar eget kassaflöde saknas möjlighet att betala löpande kostnader inkl de krav som riktats mot bolaget. Styrelsen bedömer att den fortsatta driften är avhängig av att en uppgörelse nås med kreditgivarna om uppskjutande av förfallodag på lånet inkl kapitaliserade räntebetalningar till dess att en fastighetsbildning och försäljning av fastigheten kommit till stånd.

Diskussion förs med extern part om en eventuell överlåtelse av fastighetsprojektet och i samband med detta även övertagande av tillhörande skulder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 615	-6 854	-1 341	-2 256
Soliditet (%)	40,5	1,6	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	7 314 131	-6 853 940	<b>510 191</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-6 853 940	6 853 940	<b>0</b>
Uppskrivning av fastighet		45 038 000			<b>45 038 000</b>
Skatteeffekt		-9 277 828			<b>-9 277 828</b>
Årets resultat				-4 614 660	<b>-4 614 660</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>35 760 172</b>	<b>460 191</b>	<b>-4 614 660</b>	<b>31 655 703</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	460 192
årets förlust	-4 614 660
	<b>-4 154 468</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 154 468
	<b>-4 154 468</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	-1
		<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-48 902	-448 926
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		0	-5 637 625
		<b>-48 902</b>	<b>-6 086 551</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-48 902</b>	<b>-6 086 552</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	338 267	315 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 904 025	-1 082 388
		<b>-4 565 758</b>	<b>-767 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 614 660</b>	<b>-6 853 940</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 614 660</b>	<b>-6 853 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 614 660</b>	<b>-6 853 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 025 121	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 572 425	1 756 720
		<b>49 597 546</b>	<b>1 756 720</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 647 546</b>	<b>1 806 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		27 771 054	22 141 558
Övriga fordringar		718 759	1 028 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 575 000
		<b>28 489 813</b>	<b>24 744 901</b>
<i>Kassa och bank</i>		118	4 446 695
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 489 931</b>	<b>29 191 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 137 477</b>	<b>30 998 316</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	35 760 172	0
		<b>35 810 172</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		460 192	7 314 131
Årets resultat		-4 614 660	-6 853 940
		<b>-4 154 468</b>	<b>460 191</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 655 704</b>	<b>510 191</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	9 277 828	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 277 828</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		12 688	75 625
Skulder till koncernföretag		919 233	0
Övriga skulder		2 550 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 721 667	412 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 203 945</b>	<b>30 488 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 137 477</b>	<b>30 998 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	338 267	115 000
	<b>338 267</b>	<b>115 000</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	19 233	0
	<b>19 233</b>	<b>0</b>

### Not 4 Byggnader och mark

Avser inköp av mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 987 121	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 987 121</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	45 038 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>45 038 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 025 121</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 756 721	941 631
Investeringar	230 400	815 090
Omflyttning från annat bolag i samma sfär	2 572 425	0
Omklassificeringar	-1 987 121	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 572 425</b>	<b>1 756 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 572 425</b>	<b>1 756 721</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	35 760 172	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 760 172</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	9 277 828	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 277 828</b>	<b>0</b>

#### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 har marknaden haft en drastiskt negativ utveckling med sjunkande fastighetsvärden. De indikativa bud som inkommit samt nedgången på värderingar i allmänhet samt de bud som inkommit på byggrätter till koncernens bolag i nära anslutning till årsredovisningens avlämnande påvisar att de bokförda värdena tillgångarna överstiger sitt marknadsvärde. Följdaktligen har nedskrivningsbehov identifierats.

Bolaget avser att teckna överenskommelse kring fastighetsbildningen med nuvarande fastighetsägare under 2023.

**Not 10 Ställda säkerheter**

Som säkerhet för bolagets skuld till kreditinstitut om 30 miljoner kronor har ställts kommande fastighetsinteckningar i bolagets fastighet om 30 miljoner kronor

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Stockholm 2023-11-27

*Curt Ahnström*  
Curt Ahnström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-27

*Henrik Ahnkron*  
Henrik Ahnkron  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB

Org.nr 556986-3094

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Telefonplan Timotejen Garaget Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Telefonplan Timotejen Garaget Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen, samt not 9, i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget har en ansträngd likviditet till följd av den utdragna fastighetsbildningen och att bolagets söker en uppskov för de tagna lånen till dess att fastighetsbildning kan genomföras och därefter en försäljning av fastigheten. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Jag har inte modifierat mina uttalanden på grund av detta.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på den information som ges i not 9 och som beskriver att de aktuella marknadsvärdena på fastighetsmarknaden har minskat markant mellan bokslutsdatum tidpunkten för årsredovisningens avlämnande. Med anledning av detta avser styrelsen att ompröva bokförda värden vilket kan medföra att redovisade tillgångar minskar med betydande belopp. Jag har inte modifierat mina uttalanden på grund av detta.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-14 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 mitt 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

Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB, Org.nr 556986-3094

# WeAudit

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## **Styrelsens och verkställande direktörens 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 förlöpande 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 mitt 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.

Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB, Org.nr 556986-3094

# WeAudit

## *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen/Verkställande direktören har under året beviljat ett lån på 129 715 kronor i strid med 21 kap. aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-11-27

*Henrik Ahnkron*

---

Henrik Ahnkron

Auktoriserad revisor

Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB, Org.nr 556986-3094