

Årsredovisning
för
Tessin Properties Retail 2 AB
559356-6804

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad ledamot i Tessin Properties Retail 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma 2024 - 06 - 20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27


Heidi Wik
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Tessin Properties Retail 2 AB
559356-6804
Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Tessin Properties Retail 2 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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Tills nyemission eller annan kapitalanskaffning är genomförd i koncernens moderbolag finns det en osäkerhet i antagandet om fortsatt drift av koncernen. En företrädesemission om ca 6 MSEK är planerad att genomföras under sommaren och ytterligare 10-15 MSEK under hösten.

För att säkra koncernens framtida drift är kapitalanskaffningen tillsammans med den nya institutionell kapitalkälla som Tessin planerar ansluta under andra halvan av 2024 avgörande för att nå positivt rörelseresultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	787	561
Resultat efter finansiella poster	-36	-272
Soliditet (%)	1,3	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	400 000	-272 117	152 883
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-272 117	272 117	0
Årets resultat			-35 570	-35 570
Belopp vid årets utgång	25 000	127 883	-35 570	117 313

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	127 883
årets förlust	-35 570
	92 313
disponeras så att	
i ny räkning överföres	92 313
	92 313

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-23 -2022-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		786 969	560 638
Övriga rörelseintäkter		3 097	0
		790 066	560 638
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-197 400	-306 803
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 535	-113 393
		-344 935	-420 196
Rörelseresultat		445 131	140 442
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	23 022	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-503 723	-412 559
		-480 701	-412 559
Resultat efter finansiella poster		-35 570	-272 117
Resultat före skatt		-35 570	-272 117
Årets resultat		-35 570	-272 117

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

8 079 072

8 226 607

8 079 072

8 226 607

Summa anläggningstillgångar

8 079 072

8 226 607

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

172 780

245 928

Fordringar hos koncernföretag

553 135

200 000

Övriga fordringar

0

2 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 026

3 461

751 941

451 719

Kassa och bank

124 396

242 653

Summa omsättningstillgångar

876 337

694 372

SUMMA TILLGÅNGAR

8 955 409

8 920 979



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning

Immateriella och 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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2021-12-23 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	22 945	0
Övriga ränteintäkter	77	0
	23 022	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2021-12-23 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	708	0
Övriga räntekostnader	503 015	412 559
	503 723	412 559

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

127 883

400 000

Årets resultat

-35 570

-272 117

92 313

127 883

Summa eget kapital

117 313

152 883

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

0

8 400 000

Summa långfristiga skulder

0

8 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 187

22 969

Övriga skulder

8 534 865

77 885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

258 044

267 242

Summa kortfristiga skulder

8 838 096

368 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 955 409

8 920 979

ank=20240704;2024070508524



Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 340 000	0
Inköp	0	8 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 340 000	8 340 000
Ingående avskrivningar	-113 393	0
Årets avskrivningar	-147 535	-113 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 928	-113 393
Utgående redovisat värde	8 079 072	8 226 607
Bokfört värde byggnader	7 115 802	7 263 337
Bokfört värde mark	963 270	963 270
	8 079 072	8 226 607

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än ett år efter balansdagen men inom fem år	0	8 400 000
	0	8 400 000

Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tessin Nordic Holding AB med organisationsnummer 559085-5721 med säte i Stockholm.

Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 770 370	4 770 370
	4 770 370	4 770 370

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Heidi Wik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20240704;2024070508526

JaRevisionsberättelse

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 den 31 december 2023 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen sidan 1 under rubriken Information om verksamheten. Där beskrivs att bolaget är beroende av att en planerad nyemission genomförs för att säkerställa sin fortsatta finansiering. Därmed föreligger väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Den 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under



revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Tessin Properties Retail 2 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 trygghande 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vldtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222.115557519094573

Dokument

Årsredovisning 2023 Tessin Properties Retail 2 AB
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-06-03 16:42:21 CEST (+0200) av Heidi Wik (HW)
Färdigställt 2024-06-03 23:05:09 CEST (+0200)

Signerare

Heidi Wik (HW)
Tessin Properties Retail 2 AB
Personnummer 7902029144
heidi@tessin.se
+705464961



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEIDI WIK"
Signerade 2024-06-03 17:18:21 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
Personnummer 197710183570
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-06-03 23:05:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

