

# Årsredovisning

för

## TEPE Fastigheter Köpmangatan AB

559232-4882

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-29.

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:

Petter Boström, Styrelseledamot

2024-06-30

Styrelsen för TEPE Fastigheter Köpmangatan 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva förenlig verksamhet.

TEPE Fastigheter AB org nr 559144-0937, med säte i Sundsvall äger samtliga aktier.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ombyggnaden av fastigheten färdigställdes under 2022 och är nu fullt uthyrd.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (13 mån)
Nettoomsättning	7 744	6 690	5 863	0
Resultat efter finansiella poster	1 224	1 257	1 880	-10
Soliditet (%)	10,3	10,1	5,9	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	8 251 860	16 254	<b>8 318 114</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		16 254	-16 254	<b>0</b>
Årets resultat			13 899	<b>13 899</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 268 114</b>	<b>13 899</b>	<b>8 332 013</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 268 114
årets vinst	13 899
	<b>8 282 013</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 282 013
	<b>8 282 013</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 743 817

6 689 865

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

**7 743 817**

**6 689 865**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 520 111

-2 269 567

Övriga externa kostnader

-284 199

-311 511

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-1 216 212

-1 182 409

**Summa rörelsekostnader**

**-3 020 522**

**-3 763 487**

**Rörelseresultat**

**4 723 295**

**2 926 378**

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

93 524

514

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 307

27

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 601 206

-1 669 645

**Summa finansiella poster**

**-3 499 375**

**-1 669 104**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 223 920**

**1 257 274**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-650 000

-1 200 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**-650 000**

**-1 200 000**

**Resultat före skatt**

**573 920**

**57 274**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-560 021

-41 019

**Årets resultat**

**13 899**

**16 255**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	69 117 188	70 307 252
Inventarier, verktyg och installationer	3	30 486	56 634
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 147 674</b>	<b>70 363 886</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 760 113	9 220 936
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 760 113</b>	<b>9 220 936</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 907 787</b>	<b>79 584 822</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	51 640
Fordringar hos koncernföretag		0	29 477
Övriga fordringar		169	24 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 683	16 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 852</b>	<b>121 781</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 778 289	2 312 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 778 289</b>	<b>2 312 581</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 811 141</b>	<b>2 434 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 718 928</b>	<b>82 019 184</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 268 114	8 251 860
Årets resultat		13 899	16 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 282 013</b>	<b>8 268 114</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 332 013</b>	<b>8 318 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		67 200 000	68 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 200 000</b>	<b>68 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		147 328	227 683
Skatteskulder		630 325	832 209
Övriga skulder		695 923	1 028 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 313 339	1 612 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 186 915</b>	<b>5 101 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 718 928</b>	<b>82 019 184</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad stomme 80 år

Byggnad 50 år

Hysesgästanpassningar 25 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 513 965	71 160 147
Inköp	0	1 353 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 513 965</b>	<b>72 513 965</b>
Ingående avskrivningar	-2 206 713	-1 050 452
Årets avskrivningar	-1 190 064	-1 156 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 396 777</b>	<b>-2 206 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 117 188</b>	<b>70 307 252</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 714	130 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 714</b>	<b>130 714</b>
Ingående avskrivningar	-74 080	-47 933
Årets avskrivningar	-26 148	-26 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 228</b>	<b>-74 081</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 486</b>	<b>56 633</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	925 203
Inköp	0	347 240
Omklassificeringar	0	-1 272 443
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 68 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år till 5 år varav 5 600 000 kr avser amortering.	67 200 000	68 600 000
	<b>67 200 000</b>	<b>68 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år, avser amortering.	1 400 000	1 400 000
	<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

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

Sunsvall

*Petter Boström*  
Petter Boström  
Ordförande  
2024-06-29

*Tomas Emanuelz*  
Tomas Emanuelz  
Ledamot  
2024-06-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Jerry Johansson*  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TEPE fastigheter Köpmangatan AB, org.nr 559232-4882

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TEPE fastigheter Köpmangatan AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TEPE fastigheter Köpmangatan 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 för TEPE fastigheter Köpmangatan 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 TEPE fastigheter Köpmangatan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 TEPE fastigheter Köpmangatan AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 TEPE fastigheter Köpmangatan 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 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.

Sundsvall den 29 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor