

Årsredovisning

för

Tvååker Fastigheter AB

556896-1873

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvååker Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-08. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Varberg den 8 juni 2023

Cong Yang



Styrelsen för Tvååker Fastigheter 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsverksamhet, ansvarar över drift och förvaltning samt uppbyggnad av fastigheter på Munkagård 1:57 i Tvååker.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man sålt 3 st hus.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 022 | 9 663 | 12 975 | 16 317 | 12 586 |
| Resultat efter finansiella poster | -42 | 2 994 | 1 737 | 1 673 | 423 |
| Soliditet (%) | 6 | 6 | 4 | 2 | 1 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 2 581 132 | 1 769 049 | 4 450 181 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 1 769 049 | -1 769 049 | 0 |
| Årets resultat | | | -421 477 | -421 477 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 4 350 181 | -421 477 | 4 028 704 |

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 551 634 (551 634) kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 350 181 |
| årets förlust | -421 477 |
| | 3 928 704 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 3 928 704 |
| | 3 928 704 |

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 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 7 021 543 | 9 662 845 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 863 | 15 134 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 7 027 406 | 9 677 979 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Handelsvaror | | -222 845 | -2 811 170 |
| Övriga externa kostnader | | -2 950 793 | -1 972 115 |
| Personalkostnader | 2 | -746 259 | -888 982 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 164 346 | -1 225 259 |
| Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar | | -1 471 777 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 556 020 | -6 897 527 |
| Rörelseresultat | | 471 386 | 2 780 453 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | -255 066 | 456 828 |
| Räntekostnader | | -258 318 | -243 658 |
| Summa finansiella poster | | -513 384 | 213 170 |
| Resultat efter finansiella poster | | -41 998 | 2 993 623 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 0 | -744 900 |
| Förändring av överavskrivningar | | -104 566 | -19 283 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -104 566 | -764 183 |
| Resultat före skatt | | -146 564 | 2 229 440 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -274 913 | -460 391 |
| Årets resultat | | -421 477 | 1 769 049 |

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 54 244 691 | 60 208 858 |
| Inventarier | 4 | 474 650 | 167 295 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 5 | 160 213 | 175 713 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 10 287 029 | 8 721 860 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 65 166 583 | 69 273 726 |

Summa anläggningstillgångar

65 166 583

69 273 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 48 731 | 48 731 |
| Övriga fordringar | | 3 253 383 | 4 971 302 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 256 056 | 251 149 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 558 170 | 5 271 182 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank | | 16 229 839 | 15 315 177 |
| Summa omsättningstillgångar | | 19 788 009 | 20 586 359 |

SUMMA TILLGÅNGAR

84 954 593

89 860 085

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 350 181

2 581 132

Årets resultat

-421 477

1 769 049

Summa fritt eget kapital

3 928 704

4 350 181

Summa eget kapital

4 028 704

4 450 181

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 616 900

1 616 900

Akkumulerade överavskrivningar

178 059

73 493

Summa obeskattade reserver

1 794 959

1 690 393

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

10 059 698

13 069 900

Övriga skulder

86 445

1 796 445

Skulder till aktieägare

67 342 778

66 399 432

Summa långfristiga skulder

77 488 921

81 265 777

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

271 122

307 800

Leverantörsskulder

258 296

976 287

Skatteskulder

197 702

287 337

Övriga skulder

27 387

27 705

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

887 502

854 605

Summa kortfristiga skulder

1 642 009

2 453 734

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 954 593

89 860 085

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:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|---------|
| Byggnader | 50 år |
| Förbättringsutgift på annans fastighet | 20 år |
| Inventarier | 5-10 år |

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 Medelantalet anställda

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 2 | 2 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 65 007 236 | 70 781 918 |
| Inköp | 0 | 1 443 346 |
| Försäljningar/utrangeringar | -5 181 394 | -7 218 028 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 825 842 | 65 007 236 |
| Ingående avskrivningar | -4 798 378 | -4 006 812 |
| Försäljningar/utrangeringar | 343 528 | 397 275 |
| Årets avskrivningar | -1 126 301 | -1 188 841 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 581 151 | -4 798 378 |
| Utgående redovisat värde | 54 244 691 | 60 208 858 |

2023061230905

Not 4 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 209 187 | 209 187 |
| Inköp | 329 900 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 539 087 | 209 187 |
| Ingående avskrivningar | -41 892 | -20 974 |
| Årets avskrivningar | -22 545 | -20 918 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -64 437 | -41 892 |
| Utgående redovisat värde | 474 650 | 167 295 |

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 310 000 | 310 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 310 000 | 310 000 |
| Ingående avskrivningar | -134 287 | -118 787 |
| Årets avskrivningar | -15 500 | -15 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -149 787 | -134 287 |
| Utgående redovisat värde | 160 213 | 175 713 |

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 721 860 | 8 456 860 |
| Inköp | 1 565 169 | 265 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 287 029 | 8 721 860 |
| Utgående redovisat värde | 10 287 029 | 8 721 860 |

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 330 820 kronor (13 377 700 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 059 698 | 13 069 900 |
| | 10 059 698 | 13 069 900 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 271 122 | 307 800 |
| | 271 122 | 307 800 |

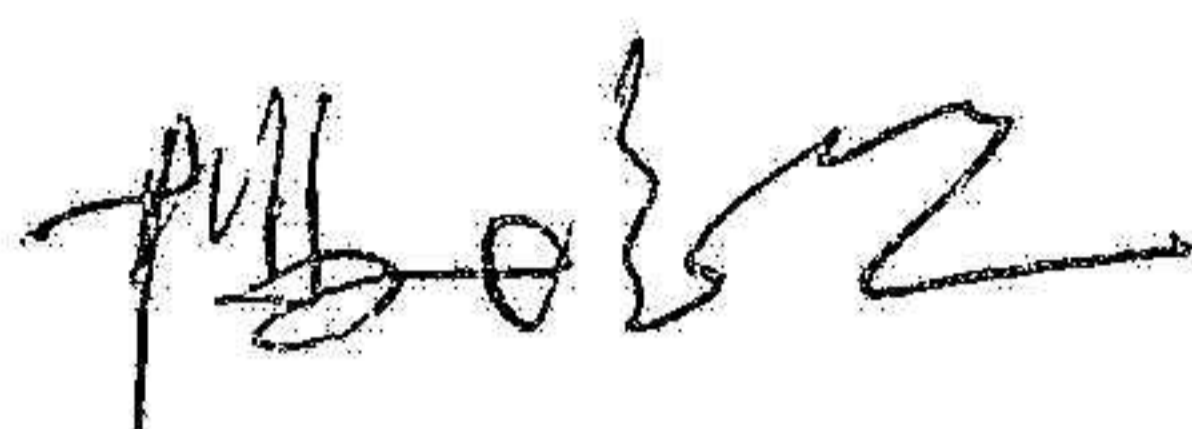
Not 8 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 882 000 | 18 182 000 |
| | 14 882 000 | 18 182 000 |

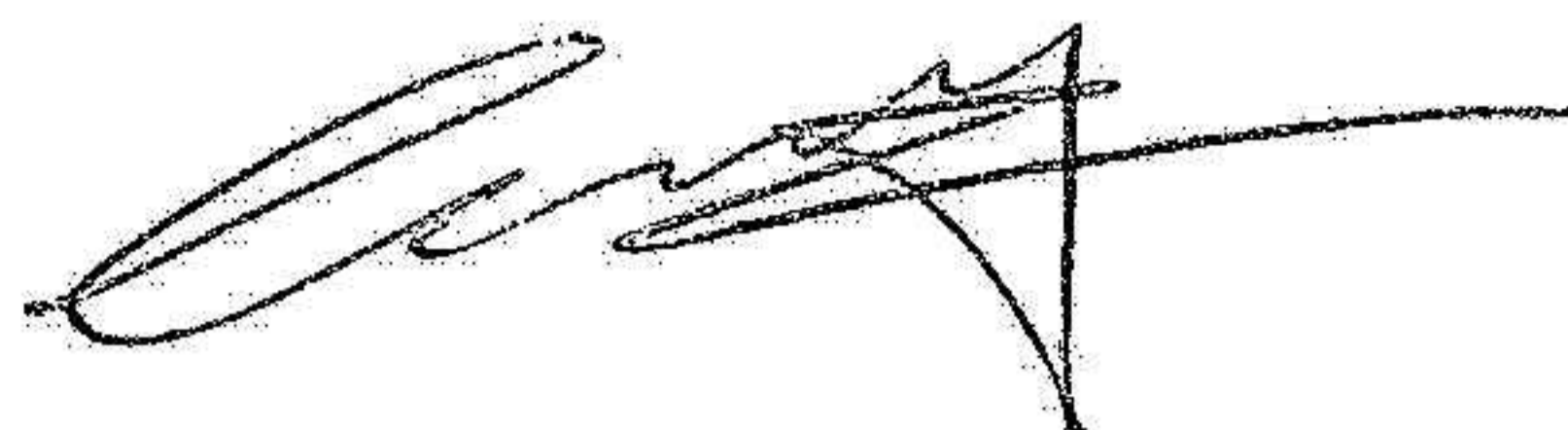
2023061250907

Varberg 2023- 06 -02

Peixing Yang
Ordförande




Cong Yang



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023
Varbergs Revisionsbyrå AB



Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tvååker Fastigheter AB

Org.nr 556896-1873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tvååker Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tvååker Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Tvååker Fastigheter 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 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 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.

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, förfälskning, 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 huruvida 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 för Tvååker Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 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 Tvååker Fastigheter 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.

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, vidtagna 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.

Varberg den 8 juni 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB



Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor