

# Årsredovisning

för

## Tranviks Udde Kastgatan AB

559227-2123

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

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:

Henrik Seidler, Styrelseledamot

2024-07-03

Styrelsen och verkställande direktören för Tranviks Udde Kastgatan 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 förvaltar och hyr ut fastigheter.  
Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året. Omsättningen ökade kraftigt på grund av att 2023 var första hela året återkommande hyresintäker. Fastigheten färdigställdes under slutet av 2022.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Tranviks Udde Fastigheter Holding 1 AB, org.nr. 559433-1489, som ägs av Tranviks Udde Fastigheter AB, org.nr. 559076-1531, som ägs av Tranviks Udde AB, org.nr. 556946-2673.  
Tranviks Udde AB är koncernens moderbolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	9 952	3 288	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 115	-1 560	-137	-3
Soliditet (%)	40,1	0,3	0,1	100,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		135 341	40 783	226 124
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			40 782	-40 782	0
Uppskrivning		14 577 183			14 577 183
Erhållna aktieägartillskott			65 000 000		65 000 000
Årets resultat				-1 839 869	-1 839 869
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>14 577 183</b>	<b>65 176 123</b>	<b>-1 839 868</b>	<b>77 963 438</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 176 123
årets förlust	-1 839 869
	<b>63 336 254</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	63 336 254
	<b>63 336 254</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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		9 952 324 <b>9 952 324</b>	3 287 638 <b>3 287 638</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 938 017	-1 668 619
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-2 727 347 <b>-4 665 364</b>	-740 891 <b>-2 409 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 286 960</b>	<b>878 128</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 333	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 405 121 <b>-6 401 788</b>	-2 438 704 <b>-2 438 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 114 828</b>	<b>-1 560 185</b>
Bokslutsdispositioner		-163 483	1 942 174
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 278 311</b>	<b>381 989</b>
Skatt på årets resultat		-561 558	-341 206
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 839 869</b>	<b>40 783</b>

<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	168 451 364	145 284 781
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 257 199	19 036
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	2 822	0
		<b>169 711 385</b>	<b>145 303 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 711 385</b>	<b>145 303 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 479 968	1 811 761
Fordringar hos koncernföretag		23 929 697	0
Övriga fordringar		0	5 790 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-69 382	0
		<b>25 340 283</b>	<b>7 601 946</b>
<i>Kassa och bank</i>		309 057	1 674 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 649 340</b>	<b>9 276 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 360 725</b>	<b>154 580 561</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
Uppskrivningsfond	5	14 577 183	0
		<b>14 627 183</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		65 176 123	135 341
Årets resultat		-1 839 869	40 783
		<b>63 336 254</b>	<b>176 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 963 437</b>	<b>226 124</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		482 167	318 684
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	4 386 774	144 259
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 386 774</b>	<b>144 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	104 650 000	109 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 650 000</b>	<b>109 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		302 648	4 278 423
Skulder till koncernföretag		131 670	34 596 427
Aktuella skatteskulder		619 859	161 107
Övriga skulder		285 991	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 988 179	1 105 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 878 347</b>	<b>44 691 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 360 725</b>	<b>154 580 561</b>

## 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.

#### 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.

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

Stomme	100 år
Tak	40 år
Yttre ytskick	20 år
Inre ytskick	15 år
Markanläggningar	20 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 025 672	26 616 235
Inköp	7 424 311	119 409 437
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 449 983</b>	<b>146 025 672</b>
Ingående avskrivningar	-740 891	0
Årets avskrivningar	-2 616 900	-740 891
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 357 791</b>	<b>-740 891</b>
Årets uppskrivningar	18 359 172	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>18 359 172</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 451 364</b>	<b>145 284 781</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 036	0
Inköp	1 348 610	19 036
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 367 646</b>	<b>19 036</b>
Årets avskrivningar	-110 447	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 447</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 257 199</b>	<b>19 036</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	19 564 569
Inköp	2 822	99 649 067
Försäljningar/utrangeringar	0	-119 213 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 822</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 822</b>	<b>0</b>

## Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	14 577 183	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 577 183</b>	<b>0</b>

**Not 6 Avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	144 259	0
Årets avsättningar	4 242 515	144 259
	<b>4 386 774</b>	<b>144 259</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller inom ett till fem år	104 650 000	109 200 000
	<b>104 650 000</b>	<b>109 200 000</b>

Skuld förfaller inom 1 år, men avses förlängas.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	113 750 000	113 750 000
	<b>113 750 000</b>	<b>113 750 000</b>

Stockholm 2024-06-14

*Henrik Seidler*  
Henrik Seidler  
Verkställande direktör

*Micael Bile*  
Micael Bile

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

Ernst & Young Aktiebolag

*Marcus Torstensson*  
Marcus Torstensson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tranviks Udde Kastgatan AB, org.nr 559227-2123

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tranviks Udde Kastgatan 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 Tranviks Udde Kastgatan 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 Tranviks Udde Kastgatan 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 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

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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 innehåll 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 och verkställande direktörens förvaltning av Tranviks Udde Kastgatan 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tranviks Udde Kastgatan 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 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Ängelholm den 14 juni 2024

Ernst & Young AB

*Marcus Torstensson*

Marcus Torstensson  
Auktoriserad revisor