

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14/6-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 14/6-23



Jakob Pettersson

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

ÅRSREDOVISNING FÖR COELI TYRESÖ 3 AB

Styrelsen för Coeli Tyresö 3 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Tennet 3 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 480 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter (tkr)	2 036	2 638	1 583	1 795
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-948	649	487	-34
Soliditet	3%	2%	35%	20%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då räkenskapsåret 2020/2021 är förlängt.



Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor					Totalt
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50	7 108	-7 539	416	35
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			416	-416	0
Avskrivning av uppskriven byggnad		-171	171		0
Erhållet aktieägartillskott			1 480		1 480
Årets resultat				-906	-906
Utgående balans	50	6 937	-5 472	-906	609

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

Balanserad förlust	-5 472 231
Årets förlust	-905 984
	<u>-6 378 215</u>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	-6 378 215
	<u>-6 378 215</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyresintäkter		2 036	2 638
Övriga rörelseintäkter		1	243
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 037	2 881
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-533	-292
Övriga externa kostnader		-704	-647
Avskrivningar		-906	-624
Summa rörelsekostnader		-2 143	-1 563
Rörelseresultat		-106	1 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-842	-673
Summa finansiella poster		-842	-669
Resultat efter finansiella poster		-948	649
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		190	-
Summa bokslutsdispositioner		190	0
Resultat före skatt		-758	649
Skatter			
Skatt på årets resultat		-148	-233
ÅRETS RESULTAT		-906	416



Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 145	42 048
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	3
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	37	275
Summa materiella anläggningstillgångar		41 182	42 326
Summa anläggningstillgångar		41 182	42 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	15
Övriga fordringar		30	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12	-
Summa kortfristiga fordringar		42	201
Kassa och bank			
Kassa och bank		404	2 384
Summa kassa och bank		404	2 384
Summa omsättningstillgångar		446	2 585
SUMMA TILLGÅNGAR		41 628	44 911



Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	8	6 931	7 102
Reservfond		6	6
Summa bundet eget kapital		6 987	7 158
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-5 472	-7 539
Årets resultat		-906	416
Summa fritt eget kapital		-6 378	-7 123
Summa eget kapital		609	35
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		687	877
Summa obeskattade reserver		687	877
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	9	37 718	42 463
Summa långfristiga skulder		37 718	42 463
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	12
Skulder till koncernföretag		2 295	956
Skatteskulder		-	8
Övriga skulder		21	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298	438
Summa kortfristiga skulder		2 614	1 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 628	44 911

2023062826344



Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Tyresö 3 Holding AB, org nr 559347-2151, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coeli Fastighet II AB, org nr 559173-7548, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -787 tkr (fg år -618).

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 181	6 463
Inköp	-	336
Fusion	-	30 382
Utgående anskaffningsvärden	37 181	37 181
Ingående avskrivningar	-4 215	-3 841
Årets avskrivningar	-732	-374
Utgående avskrivningar	-4 947	-4 215
Ingående uppskrivningar	9 082	9 311
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-171	-229
Utgående uppskrivningar	8 911	9 082
Redovisat värde	41 145	42 048

Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

2023062826346

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84	84
Utgående anskaffningsvärden	84	84
Ingående avskrivningar	-81	-60
Årets avskrivningar	-3	-21
Utgående avskrivningar	-84	-81
Redovisat värde	0	3

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275	-
Inköp	37	275
Omklassificeringar m.m.	-275	-
Utgående anskaffningsvärden	37	275
Redovisat värde	37	275

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 102	7 331
Avskrivning uppskrivning	-171	-229
Utgående balans	6 931	7 102

Byggnader och mark hade haft ett redovisat värde om 32 234 tkr (32 966) om uppskrivning ej hade skett.

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	37 718	42 463
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	37 718	42 463

Coeli Tyresö 3 AB
556967-1810

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	29 400	12 600
<i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i>	29 400	12 600
Summa ställda säkerheter	29 400	12 600

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Pettersson
Styrelseordförande

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557494693128

Document

801 ÅR Coeli Tyresö 3 AB 2022 v3

Main document

9 pages

Initiated on 2023-06-13 15:23:37 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)

Finalised on 2023-06-13 15:37:52 CEST (+0200)

Initiator

Carl Toster (CT)

Coeli Private Equity Management II AB

carl.toster@coeli.se

+46724020887

Signing parties

Jakob Pettersson (JP)

Coeli

ID number 881017-5797

jakob.pettersson@coeli.se

+46 724 02 08 62



The name returned by Swedish BankID was "JAKOB PETERSSON"

Signed 2023-06-13 15:31:06 CEST (+0200)

Leonard Daun (LD)

PwC

ID number 640320-3216

leonard.daun@pwc.com

+46709295146



The name returned by Swedish BankID was "LEONARD DAUN"

Signed 2023-06-13 15:37:52 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Tyresö 3 AB, org.nr 556967-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Coeli Tyresö 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Coeli Tyresö 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Coeli Tyresö 3 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 Coeli Tyresö 3 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. 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 Coeli Tyresö 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Coeli Tyresö 3 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
- 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-13 13:37:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023062826351