

Årsredovisning för
TEV Fastigheter AB
556621-5363

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i TEV Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Trosa den 2024-04-16



Thore Hägg
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för TEV Fastigheter AB, 556621-5363 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Koncernen:

Bolaget är till 100% helägt dotterbolag till TEV Invest AB, 556647-3632, med säte i Trosa, tillsammans med systerbolagen

Scandinavian Corrosion Company AB, 556367-2434 och

Fastighetsbolaget Axeln5 AB, 556237-7787.

Verksamheten i bolaget består i att bedriva fastighetsförvaltning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Hysesintäkter	4 732 293	4 558 937	4 534 071	4 195 360
Balansomslutning	24 955 837	23 860 098	24 110 649	23 292 331
Resultat efter finansiella poster	1 513 173	1 251 248	1 450 229	1 668 505
Soliditet %	23,9	19,9	15,6	11,2

Definitioner: se not

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond
Bundet eget kapital			
Ingående balans	100 000		
Justerad ingående balans	100 000		
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Summa			
Vid årets utgång	100 000		
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans			4 656 169
Justerad ingående balans			4 656 169
Årets resultat			1 201 862
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Summa			1 201 862
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Summa			
Vid årets utgång			5 858 031

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 858 031, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	5 858 031
Summa	5 858 031

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

SH.

MC

2024041807597

**Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Wen Chen

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	4 732 293	4 558 933
Övriga rörelseintäkter		27 273	16 763
		<u>4 759 566</u>	<u>4 575 696</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-16 759
Övriga externa kostnader		-1 870 607	-2 097 853
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-815 559	-816 752
		<u>2 073 400</u>	<u>1 644 332</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 517	2 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-599 744	-395 547
		<u>1 513 173</u>	<u>1 251 248</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>1 513 173</u>	<u>1 251 248</u>
Resultat före skatt		<u>1 513 173</u>	<u>1 251 248</u>
Skatt på årets resultat	5	-311 311	-257 811
		<u>1 201 862</u>	<u>993 437</u>
Årets resultat			

Sh

ur

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 015 366	21 085 106
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 534 562	692 082
		<u>23 549 928</u>	<u>21 777 188</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 549 928</u>	<u>21 777 188</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		676 208	75 739
Fordringar hos koncernföretag		-	20 949
Aktuell skattefordran		97 691	102 686
Övriga fordringar		69 514	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 419	30 108
		<u>873 832</u>	<u>229 482</u>
Kassa och bank		<u>532 077</u>	<u>1 853 428</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 405 909</u>	<u>2 082 910</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 955 837</u>	<u>23 860 098</u>

Sh.

all

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Gras Alm

2024041807599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 656 169	3 662 732
Årets resultat		1 201 862	993 437
		<u>5 858 031</u>	<u>4 656 169</u>
Summa eget kapital		<u>5 958 031</u>	<u>4 756 169</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 863 800	8 028 800
Skulder till koncernföretag		8 500 000	8 500 000
		<u>15 363 800</u>	<u>16 528 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		253 535	139 974
Skulder till koncernföretag		1 979 755	1 298 646
Skatteskulder		48 505	19 355
Övriga kortfristiga skulder		346 976	328 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 005 235	788 556
		<u>3 634 006</u>	<u>2 575 129</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 955 837</u>	<u>23 860 098</u>

SR.
allv

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Gras Alm

2024041807600

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2017:3 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, Byggnaden, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Sh.
ML

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Verdant

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Byggnader	15-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, Byggnaden, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnaden består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 15 - 50 år. Komponenten Byggnad bedöms ha en nyttjandeperiod på 50 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Tak 50 år
- Fasad 50 år
- Undercentral 15 år

Hysesgästpassningar avskrivs över hyreskontraktets längd.

Intäkter

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde) med hänsyn tagen till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.



Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	4 732 293	4 558 933
Övrig försäljning	27 275	4
Summa	4 759 568	4 558 937

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Totalt	-	-	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Löner och andra ersättningar:

Bolaget har inte några anställda.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	191 640	170 000
Räntekostnader, övriga	408 104	225 547
Summa	599 744	395 547

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	311 311	257 811
	311 311	257 811

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	1 513 173	1 251 248
Redovisad effektiv skatt	-311 311	-257 811
Differens	-311 311	-257 811

Handwritten signature

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Handwritten signature

2024041807603

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 954 151	24 954 951
-Nyanskaffningar	745 819	
-Årets omräkningsdifferenser		-800
Vid årets slut	25 699 970	24 954 151
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 869 045	-3 052 865
-Årets avskrivning	-815 559	-816 752
-Årets omräkningsdifferenser		572
Vid årets slut	-4 684 604	-3 869 045
Redovisat värde vid årets slut	21 015 366	21 085 106
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	10 000 000	10 000 000
Redovisat värde vid årets slut	10 000 000	10 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	34 900	34 900
	34 900	34 900
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-34 900	-34 900
	-34 900	-34 900
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 863 800	8 028 800
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Ställda säkerheter för övriga skulder		
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

Sh.
U

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Grän Örn

2024041807604

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Under året totala fakturerade och upplupna intäker.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Rörelseresultat före skatt.

Soliditet:

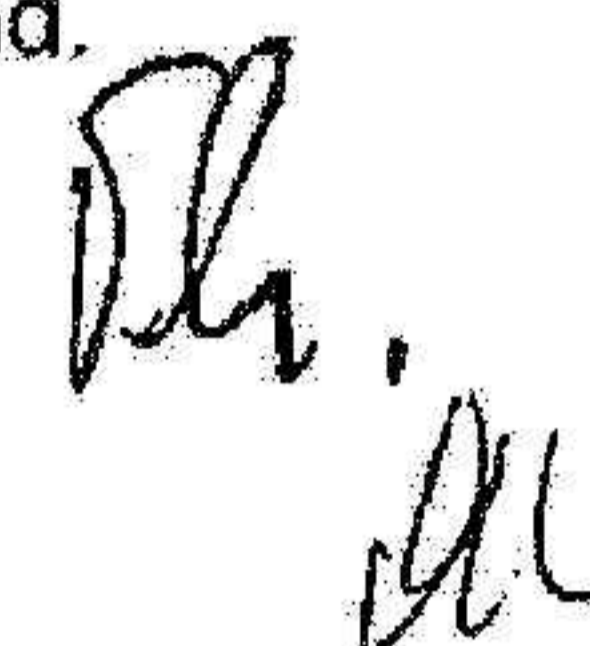
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 10 Rapport om årsredovisning

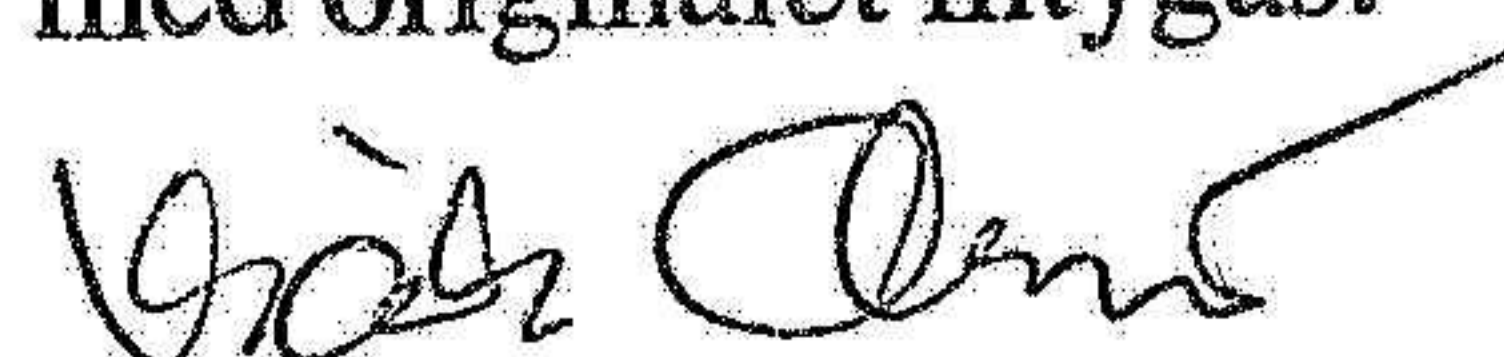
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Viola Olander, Ekonomikonsult i Hållsta AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

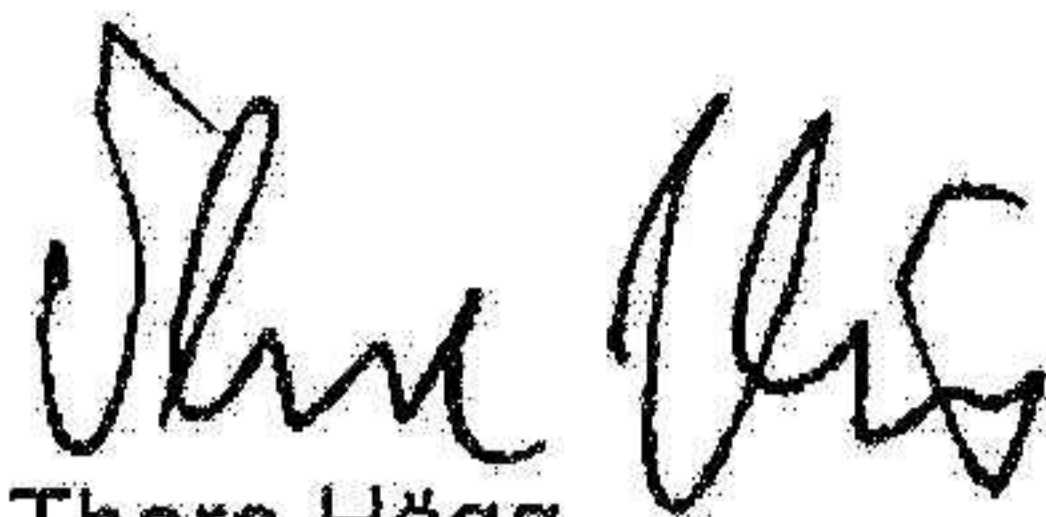


Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Underskrifter

Trosa den 2024-04-16



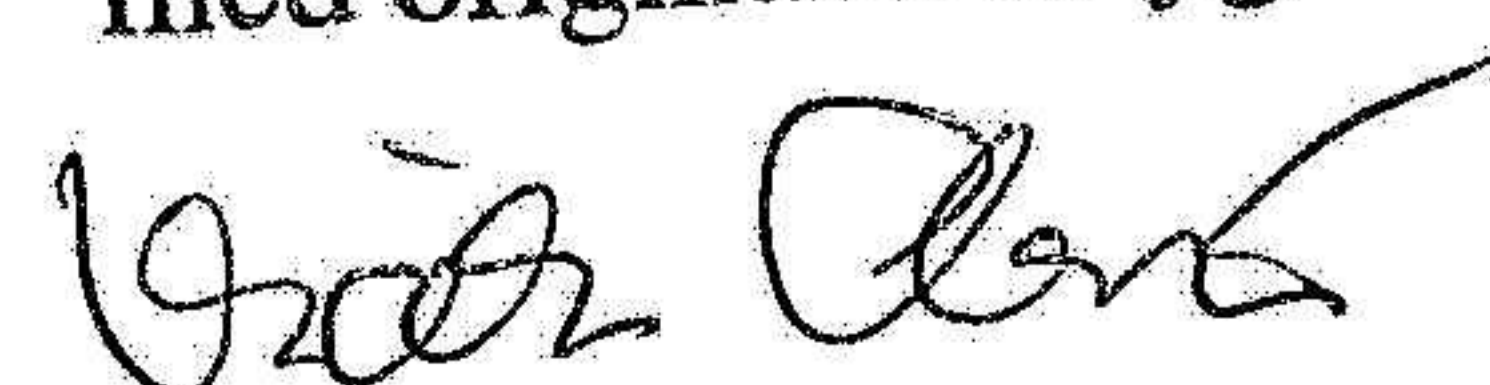
Thore Hägg
Styresleddamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-16



Maria Carlstedt
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2024041807606

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TEV Fastigheter AB
Org.nr 556621-5363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för TEV Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TEV Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TEV Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



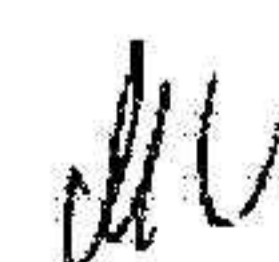
Revisorns ansvar

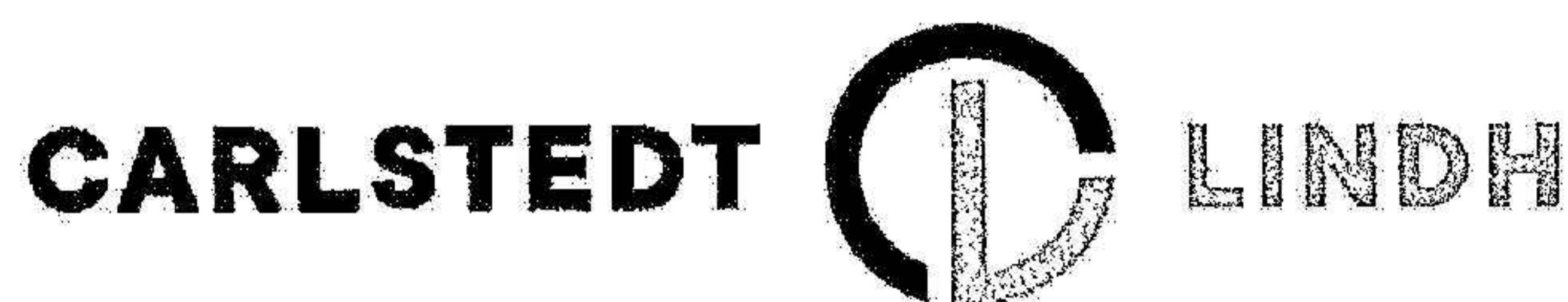
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





2024041807609

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för TEV Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TEV Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

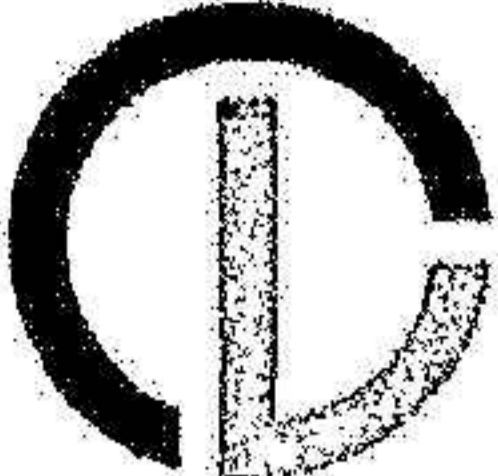
Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

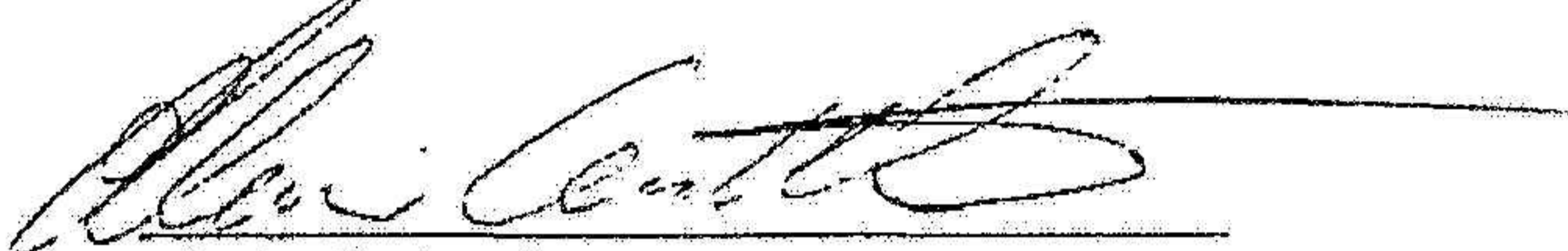
Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

CARLSTEDT  **LINDH**

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Södertälje 2024-04-16



Maria Carlstedt
Auktoriserad revisor

