

# Årsredovisning

## Tejst AB

Org. nr. 556990-8345

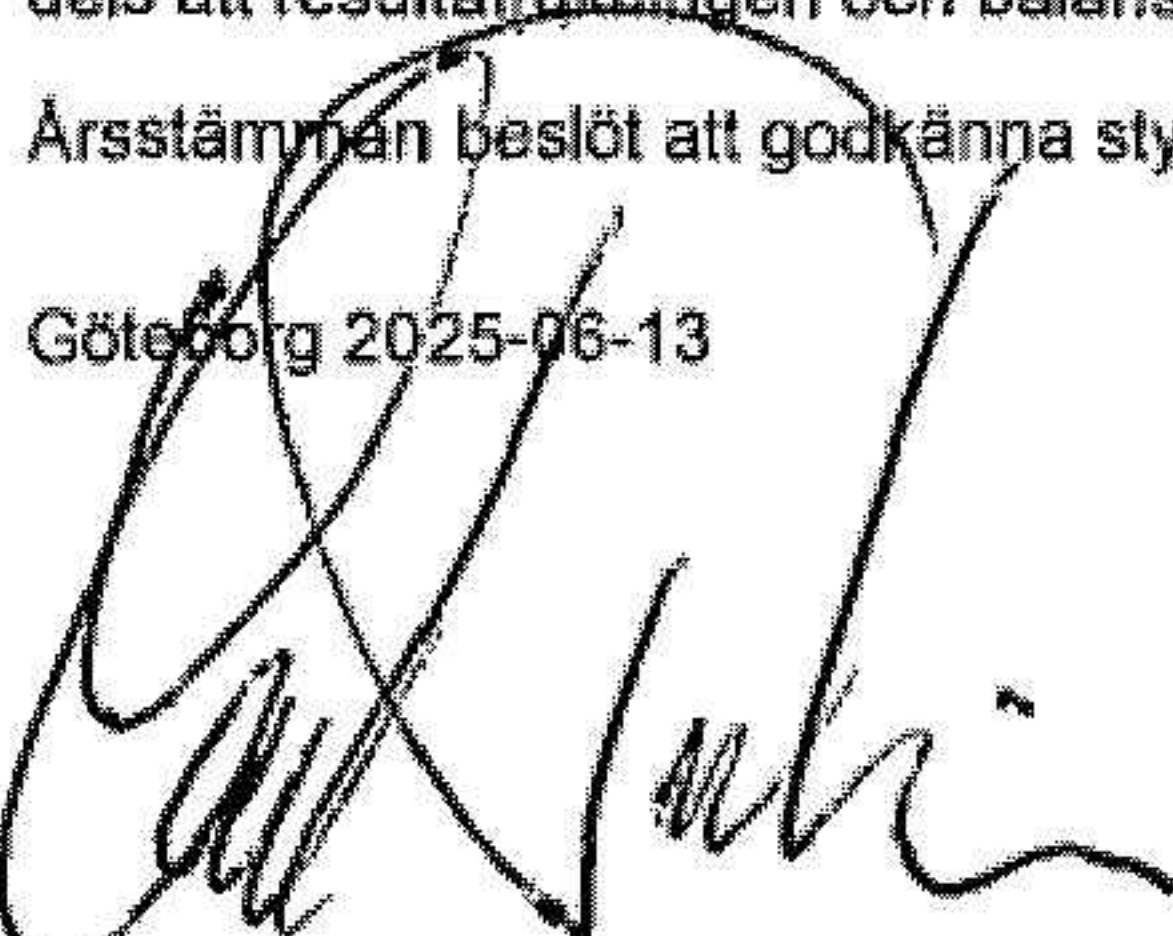
för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens Yttrande	3
Resultaträkning koncernen	4
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	10
Redovisningsprinciper och noter	11

Undertecknad styrelseledamot i Tejst AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

Göteborg 2025-06-13

  
Carl Tobisson

# Årsredovisning

Tejst AB

Org. nr. 556990-8345

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	10
Redovisningsprinciper och noter	11

## Förvaltningsberättelse

### Koncernen

Moderföretagets, Tejst AB, innehav och direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen famgår av nedan tabell. Kommanditbolagen ägs indirekt genom bolagen Cepphus AB och Grylle AB.

Företag	Organisationsnummer	Huvudsakliga aktivitet
Tejst AB	556990-8345	Koncernens moderföretag
FAB Vasagatan 36	559008-0916	Fastighetsbolag
FAB Aschebergsgatan 23	559008-0908	Fastighetsbolag
FAB Viktoriagatan 24	556537-7149	Fastighetsbolag
FAB Tejst V38	559049-2723	Fastighetsbolag
FAB Södra vägen 22-24	559075-7836	Fastighetsbolag
FAB Södra vägen 20	559075-7828	Fastighetsbolag
FAB Risåsgatan 14-16	559083-3058	Fastighetsbolag
FAB Värmlandsgatan 18	559083-3066	Fastighetsbolag
FAB Tégnersgatan 10	559083-3074	Fastighetsbolag
FAB Grönskakstorget 2	559083-3082	Fastighetsbolag
FAB Haga Kyrkogata 14	559083-3090	Fastighetsbolag
FAB Tejst K3	559083-3033	Fastighetsbolag
FAB Aschebergsgatan 26	559083-3025	Fastighetsbolag
FAB Tejst L44	559083-3017	Fastighetsbolag
FAB Götabergsgatan 20	559081-9586	Fastighetsbolag
FAB Tejst VR31	559055-4001	Fastighetsbolag
TAB Tejst VR33	556872-0436	Fastighetsbolag
Cepphus AB	556990-8337	Holdingbolag
Grylle AB	556990-8386	Holdingbolag
KB Vasagatan 5A	969643-5214	Fastighetsbolag
KB Fjorden Olivedal 15:2	916843-0990	Fastighetsbolag
KB Vagil	916554-7259	Fastighetsbolag
KB Södra vägen 26	916837-5005	Fastighetsbolag
KB Götabergsgatan 24	316834-7178	Fastighetsbolag
KB Tejst S8	916443-6736	Fastighetsbolag
KB Vasagatan 20	916834-8069	Fastighetsbolag
KB Granen 3	916840-1819	Fastighetsbolag

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom sina dotterbolag och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är moderföretag i en koncern som består av 27 dotterföretag, varav 19 aktiebolag och 8 kommanditbolag.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Koncernen har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått under 2024. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Väsentliga händelser under året

Dett är Tejst ABs första årsredovisning upprättad enligt BFNAR 2022:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)  
Se Not 1 för ytterligare information.

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## Koncernens resultat och ställning

Översikt, Tsek	2024
Hysesintäkter	113 665
Totalresultat	-36 831
Balansomslutning	1 378 857
Förvaltningsfastigheter	1 295 305

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande noter. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i Tsek.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

### Förslag till vinstdisposition beträffande moderbolagets vinst (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlade vinst

Balanserade vinstmedel	30 540 266
Årets resultat	-3 412 504
<b>Summa</b>	<b>27 127 762</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	27 127 762
<b>Summa</b>	<b>27 127 762</b>

ank=20250625;2025062602707

## Koncernens resultaträkning

per 31 december

<i>Tsek</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	3	113 665	106 596
Övriga rörelseintäkter		–	489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>113 665</b>	<b>107 085</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-78 426	-75 069
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-24 421	-23 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-102 847</b>	<b>-98 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 818</b>	<b>8 332</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	77	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-47 395	-42 717
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-47 318</b>	<b>-42 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 500</b>	<b>-34 322</b>
Skatt på årets resultat	7	-331	44
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 831</b>	<b>-34 278</b>

ank=20250625;2025062602708

## Koncernens balansräkning

per 31 december

Tsek	Not 2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	8 1 295 305	1 209 984
Pågående nyanläggningar	9 76 246	24 826
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 371 551</b>	<b>1 234 810</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Uppskjutna skattefordringar	11 1 174	880
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 174</b>	<b>880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	441	1 114
Övriga fordringar	2 835	2 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 2 854	2 979
Kassa och bank	2	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 132</b>	<b>7 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 378 857</b>	<b>1 242 736</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	13 50	50
Övrigt tillskjutet kapital	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	-56 351	-104 457
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-26 301</b>	<b>-74 407</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	14 173 027	150 278
<b>Summa avsättningar</b>	<b>173 027</b>	<b>150 278</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	15 103 979	103 979
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>103 979</b>	<b>103 979</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 1 078 734	1 032 497
Leverantörsskulder	13 461	8 077
Skatteskulder	543	1 451
Övriga kortfristiga skulder	22 535	2 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 12 877	18 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 128 150</b>	<b>1 062 886</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 232 129</b>	<b>1 166 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 378 857</b>	<b>1 242 736</b>

ank=20250625;2025062602709

### Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

<i>Tsek</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	50	30 000	161 566	-231 745	-34 278	-74 407
Balanseras i ny räkning				-34 278	34 278	–
Uppskrivning av anläggningstillgång			84 958			84 958
Upplösning av uppskrivningsfond			-1 911	1 911		–
Årets resultat					-36 852	-36 852
Eget kapital 2024-12-31	50	30 000	244 613	-264 112	-36 852	-26 301

ank=20250625;2025062602710

## Koncernens rapport över kassaflöde

per 31 december

<i>Tsek</i>	<i>Not</i>	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 818	8 332
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		24 421	23 684
Erhållen ränta		77	63
Erlagd ränta		-48 184	-41 394
Betald skatt		-908	364
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<b>-13 776</b>	<b>-8 951</b>
Förändring kortfristiga fordringar		913	-696
Förändring kortfristiga skulder		27 020	5 907
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<b>14 157</b>	<b>-3 740</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv fastigheter och investeringar	9,10	-54 159	-26 531
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-54 159</b>	<b>-26 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitaltillskott		-	30 000
Upptag nya lån till kreditinstitut		40 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>40 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2</b>	<b>-271</b>
Likvida medel vid årets början		4	275
Likvida medel vid årets slut		2	4

ank=20250625;2025062602711

## Moderbolagets resultaträkning

per 31 december

<i>Tsek</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-47	-25
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-47</b>	<b>-25</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 547	9 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-645	-435
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>902</b>	<b>9 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>855</b>	<b>9 302</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	6	-4 268	-8 762
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 268</b>	<b>-8 762</b>
Skatt på årets resultat	7	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 413</b>	<b>540</b>

ank=20250625;2025062602712

ank=20250625;2025062602713

## Moderbolagets balansräkning

per 31 december

Tsek	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag	10	299 639	297 639
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>299 639</u>	<u>297 639</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		116 240	28 128
Övriga fordringar		3	-
Kassa och bank		1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>116 244</u>	<u>28 128</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>415 883</b>	<b>325 767</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 540	30 000
Årets resultat		-3 413	540
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>27 129</u>	<u>30 540</u>
<b>Summa eget kapital</b>		27 179	30 590
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	12	103 626	103 626
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>103 626</u>	<u>103 626</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	22 080	15 843
Skulder till koncernföretag		242 470	175 592
Leverantörsskulder		5	-
Skatteskulder		-	114
Övriga kortfristiga skulder		20 501	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	22	2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>285 078</u>	<u>191 551</u>
<b>Summa skulder</b>		388 704	295 177
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>415 883</b>	<b>325 767</b>

**Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital**

<i>Tsek</i>	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	50	30 000	540	30 590
Balanseras i ny räkning		540	-540	–
Årets resultat			-3 412	-3 412
Eget kapital 2024-12-31	50	30 540	-3 412	27 179

ank=20250625:2025062602714

## Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Tsek om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna skiljer sig åt från föregående år.

#### Byte av redovisningsprincip

F o m räkenskapsår 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 tillämpats. Första gången detta allmänna råd tillämpas ska K3 tillämpas retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2023 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från den generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3.

För moderbolaget har övergången till K3 inte medfört några förändringar.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas och det har medfört att planenliga avskrivningar har ökat jämfört med tidigare. Övergången har också inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden. Största justeringen avser uppskjuten skatt på skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

#### 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.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2024.

#### Dotterbolag

Dotterbolag är de bolag som kontrolleras av moderbolaget. Kontroll föreligger när moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas om koncernen har en förpliktelse till följd av en tidigare affärshändelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av förpliktelsen kan göras.

Avsättningar görs utifrån den bästa uppskattning av de utgifter som krävs för att reglera förpliktelsen. Om materiellt redovisas avsättningen till diskonterat nuvärde av förväntade betalningar.

### **Kostnader**

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### **Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder och skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

#### **Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

#### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Tillgångar på koncernkonto räknas som likvida medel om det finns positiva likvida medel på koncernkontot. Om inte räknas det som en kortfristig skuld.

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) görs bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar.

De områden där uppskattningar och bedömningar har störst påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning är följande:

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Bedömning görs av varje fastighets nyttjandeperiod samt behov av nedskrivning. Osäkerhetsmoment förekommer främst vid bedömning av framtida kassaflöden, restvärden och avkastningskrav.

Fastigheterna är belägna i centrala Göteborg och består huvudsakligen av bostäder samt en del kommersiella lokaler. Marknadens utveckling, hyresnivåer, vakansgrad och underhållsbehov är faktorer som kan påverka dessa bedömningar.

### Bedömning av komponenter och avskrivningstider

Fastigheterna delas upp i betydande komponenter, såsom stomme, tak, installationer och ytskikt. Bedömningar görs av respektive komponents ekonomiska livslängd, vilket påverkar avskrivningarna över tid.

### Nedskrivningsprövning

Koncernen gör regelbundet en bedömning av om det finns indikationer på att en tillgång har minskat i värde. Om sådana indikationer finns görs en nedskrivningsprövning. Denna bygger på uppskattningar av framtida kassaflöden från fastigheterna, diskonteringsräntor samt utveckling i fastighetsmarknaden.

## Not 3 Nettoomsättning

<i>Koncernen, Tsek</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Hysesintäkter	113 665	106 596
Summa	113 665	106 596

ank=20250625;2025062602718

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Upplysning om revisionsarvode</b>		
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	-680	-559
Skatterådgivning	-	-81
<b>Totalt arvode</b>	<b>-680</b>	<b>-640</b>

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Upplysning om revisionsarvode</b>		
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	-28	-8
<b>Totalt arvode</b>	<b>-28</b>	<b>-8</b>

**Not 5 Ränteintäkter och räntekostnader**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter	77	63
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>63</b>
Räntekostnader	-47 395	-42 717
<b>Summa</b>	<b>-47 395</b>	<b>-42 717</b>
<b>Räntenetto</b>	<b>-47 318</b>	<b>-42 654</b>

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut.

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter koncernbolag	1 547	9 762
<b>Summa</b>	<b>1 547</b>	<b>9 762</b>
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernbolag		
Räntekostnader	-645	-435
<b>Summa</b>	<b>-645</b>	<b>-435</b>
<b>Räntenetto</b>	<b>902</b>	<b>9 327</b>

ank=20250625;2025062602719

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållna koncernbidrag	28 454	23 365
Lämnade koncernbidrag	-32 722	-32 127
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-4 268</b>	<b>-8 762</b>

**Not 7 Skatt**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt innevarande år	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-331	44
<b>Totalt redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>-331</b>	<b>44</b>

<b>Avstämning av redovisad skatt</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	20,6%	20,6%
Resultat före skatt	-36 500	-34 322
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	7 519	7 070
Ej avdragsgilla kostnader	-6 001	-3 700
Ej värderat underskottsavdrag	-1 849	-3 335
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	8
	-331	44

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2024 och 2023.

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt innevarande år	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
<b>Totalt redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Avstämning av redovisad skatt</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	20,6%	20,6%
Resultat före skatt	-3 413	540
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	703	-111
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Ej värderat underskottsavdrag	-889	-1 810
Koncernkvittning räntenetton	187	1 921
	0	0

ank=20250625;2025062602720

**Not 8 Byggnader och mark**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 272 068	1 264 267
Inköp	2 739	7 801
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 274 807</b>	<b>1 272 068</b>
Ingående avskrivningar	-262 993	-241 029
Årets avskrivningar	-22 081	-21 964
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-285 074</b>	<b>-262 993</b>
Ingående uppskrivningar	203 011	144 803
Årets uppskrivningar	107 000	60 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 406	-1 795
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>307 605</b>	<b>203 008</b>
Ingående nedskrivningar	-2 099	-2 165
Årets återföring nedskrivning	66	66
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-2 033</b>	<b>-2 099</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 295 305</b>	<b>1 209 984</b>

**Verkligt värde på förvaltningsfastighet**

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader

Fastigheternas verkliga värde uppskattade till 7 966 (7 720) mkr baserat på kvadratmeterpris.

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 826	6 101
Förvärv	51 420	18 730
Omklassificeringar	-	-5
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>76 246</b>	<b>24 826</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>76 246</b>	<b>24 826</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	297 639	277 639
Nyanskaffningar	–	–
Lämnade aktieägartillskott	2 000	20 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>299 639</u>	<u>297 639</u>
<i>Bokfört värde</i>	299 639	297 639

<i>Dotterföretag</i>	<i>Org. nr.</i>	<i>Säte</i>
Cepphus AB	556990-8337	Göteborg
Grylle AB	556990-8386	Göteborg
FAB Vasagatan 36	559008-0916	Göteborg
FAB Aschebergsgatan 23	559008-0908	Göteborg
FAB Viktoriagatan 24	556537-7149	Göteborg
FAB Tejst V38	559049-2723	Göteborg
FAB Södra vägen 22-24	559075-7836	Göteborg
FAB Södra vägen 20	559075-7828	Göteborg
FAB Risåsgatan 14-16	559083-3058	Göteborg
FAB Värmlandsgatan 18	559083-3066	Göteborg
FAB Tégnersgatan 10	559083-3074	Göteborg
FAB Grönskakstorget 2	559083-3082	Göteborg
FAB Haga Kyrkogata 14	559083-3090	Göteborg
FAB Tejst K3	559083-3033	Göteborg
FAB Aschebergsgatan 26	559083-3025	Göteborg
FAB Tejst L44	559083-3017	Göteborg
FAB Götabergsgatan 20	559081-9586	Göteborg
FAB Tejst VR31	559055-4001	Göteborg
TAB Tejst VR33	556872-0436	Göteborg

	<i>Kapitalandel</i>	<i>Röstandel</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Bokfört värde 2024</i>	<i>Bokfört värde 2023</i>
Cepphus AB	100,0%	100,0%	50 000	17 050	15 050
Grylle AB	100,0%	100,0%	50 000	5 050	5 050
FAB Vasagatan 36	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Aschebergsgatan 23	100,0%	100,0%	50 000	13 750	13 750
FAB Viktoriagatan 24	100,0%	100,0%	1 000	35 842	35 842
FAB Tejst V38	100,0%	100,0%	500	42 190	42 190
FAB Södra vägen 22-24	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Södra vägen 20	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Risåsgatan 14-16	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Värmlandsgatan 18	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Tégnersgatan 10	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Grönskakstorget 2	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Haga Kyrkogata 14	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Tejst K3	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Aschebergsgatan 26	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Tejst L44	100,0%	100,0%	50 000	50	50
FAB Götabergsgatan 20	100,0%	100,0%	500	75 960	75 960
FAB Tejst VR31	100,0%	100,0%	500	38 116	38 116
TAB Tejst VR33	100,0%	100,0%	1 000	71 131	71 131

ank=20250625;2025062602721

ank=20250625;2025062602722

#### Not 11 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen, Tsek</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Temporär skillnad byggnad och mark	1 174	880
<b>Summa</b>	<b>1 174</b>	<b>880</b>
Uppskjuten skattefordran som redovisas i balansräkningen	1 174	880

#### Not 12 Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

<i>Koncernen, Tsek</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förutbetalad försäkring	20	708
Övriga poster	2 834	2 271
<b>Summa</b>	<b>2 854</b>	<b>2 979</b>

#### Not 13 Uppskrivningsfond

<i>Koncernen, Tsek</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående balans	161 566	114 975
Avsättning till fonden under året	84 958	47 640
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 911	-1 049
<b>Utgående uppskrivningsfond</b>	<b>244 613</b>	<b>161 566</b>

#### Not 14 Uppskjuten skatteskuld

<i>Koncernen, Tsek</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Temporär skillnad byggnad och mark	173 027	150 278
<b>Summa</b>	<b>173 027</b>	<b>150 278</b>
Uppskjuten skatteskuld som redovisas i balansräkningen	173 027	150 278

ank=20250625;2025062602723

**Not 15 Långfristiga skulder**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till ägare	103 626	103 626
Övriga skulder	353	353
<b>Summa</b>	<b>103 979</b>	<b>103 979</b>
<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till ägare	103 626	103 626
Övriga skulder	–	–
<b>Summa</b>	<b>103 626</b>	<b>103 626</b>

**Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetslån	1 056 654	1 016 654
Utnyttjad checkkredit	22 080	15 843
<b>Summa</b>	<b>1 078 734</b>	<b>1 032 497</b>

Beviljat belopp för checkräkningskredit uppgår i koncernen till 30 000 tkr (20 000 tkr).  
Koncernens kortfristiga skulder till kreditinstitut löper med avtalstid om ett år men med stående löfte om förlängning.

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Utnyttjad checkkredit	22 080	15 843
<b>Summa</b>	<b>22 080</b>	<b>15 843</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga poster	12 877	18 736
<b>Summa</b>	<b>12 877</b>	<b>18 736</b>
<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga poster	22	2
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>2</b>

ank=20250625;2025062602724

**Not 18 Transaktioner med närstående**

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lån från ägare långfristig	103 626	103 626
Lån från ägare kortfristig	20 513	-
<b>Summa</b>	<b>124 139</b>	<b>103 626</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

<b>Koncernen, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 056 654	1 016 654
	<b>1 056 654</b>	<b>1 016 654</b>

<b>Moderbolaget, Tsek</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktier i dotterbolag	0	0
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ank=20250625;2025062602725

**Not 20      Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>	Inga	Inga
<i>Moderbolaget</i>	Inga	Inga

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carl Tobisson  
Styrelseordförande

Eva Tobisson Lind

Hans Olof Tobisson

Lars Tobisson

Fredrik Tobisson

Louise Wästlund

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ank=20250625;2025062602726

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Folke Tobisson

Carl Tobisson

***2025-06-10 13:54:00 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Tobisson

Olof Tobisson

***2025-06-10 13:54:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Folke Tobisson

Lars Tobisson

***2025-06-10 15:09:07 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Maria Tobisson Lind

Eva Tobisson Lind

***2025-06-10 12:38:37 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Fredrik Tobisson

Fredrik Tobisson

***2025-06-11 16:22:54 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Louise Birgitta Wastlund

Louise Wästlund

***2025-06-10 12:54:51 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20250625;2025062602727

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-12 08:18:03 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER MARGARETA  
KOLLBERG

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

amk=20250625;2025062602728

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tejst AB, org.nr 556990-8345

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tejst AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tejst AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-12 08:17:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER MARGARETA  
KOLLBERG

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250625;2025062602755