

Årsredovisning
för
Twindej Living & Property AB
556954-1997

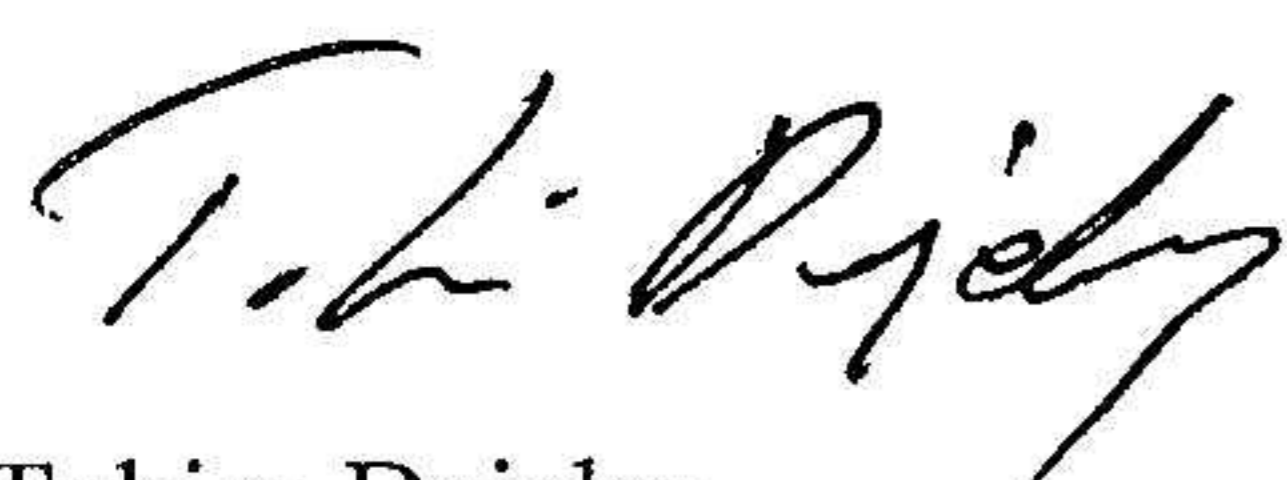
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Twindej Living & Property AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås 2023-06-15



Tobias Dejeby

Årsredovisning
för
Twindej Living & Property AB
556954-1997

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Styrelsen och verkställande direktören för Twindej Living & Property AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och säljer fastigheter och bostadsrätter samt förvaltar värdepapper samt utvecklar och producerar produkter hänförliga till verksamheten. Bolaget bedriver även konsultverksamhet inom verksamhetsutveckling direkt eller indirekt genom koncernföretag.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Twindej Holding AB som tillika är koncernens moderföretag.

Företaget har sitt säte i Västerås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret anskaffat en bostadsrätt bestående av en lagerlokal och kontorsyta. Bostadsrätten har hyrts ut till koncernföretag från och med det andra kvartalet.

Under räkenskapsåret har det skett större förändringar i världsekonomin vad gäller inflation och räntor. Detta har bland annat fått effekt på fastighetssektorn. Bolaget följer utvecklingen noggrant och gör löpande bedömningar kring eventuell påverkan på bolagets ekonomiska ställning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 436	4 524	3 622	1 126
Resultat efter finansiella poster	368	770	625	436
Justerat eget kapital	1 608	1 302	1 465	973
Balansomslutning	4 685	3 585	3 209	2 822
Soliditet (%)	34	36	46	34

För definitioner av nyckeltal, se Not1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Företaget redovisar för första gången enligt BFNAR 2012:1 (K3). Jämförelseåret, och likaså flerårsöversikten, har räknats om och skiljer sig jämfört med tidigare fastställd årsredovisning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 676	507 322	610 998
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		507 322	-507 322	0
Årets resultat			242 864	242 864
Belopp vid årets utgång	100 000	510 998	242 864	853 862

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	510 998
årets vinst	242 864
	753 862
disponeras så att	
i ny räkning överföres	753 862
	753 862

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 436 085 4 436 085	4 524 495 4 524 495
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 687	-12 780
Övriga externa kostnader		-1 491 391	-1 268 685
Personalkostnader	2	-2 423 809	-2 291 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 664	-181 295
		-4 066 551	-3 754 031
Rörelseresultat		369 534	770 464
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 290	-259
		-1 135	-259
Resultat efter finansiella poster		368 399	770 205
Bokslutsdispositioner		-80 000	-87 000
Resultat före skatt		288 399	683 205
Skatt på årets resultat		-45 535	-175 883
Årets resultat		242 864	507 322

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

1 773 367

1 901 515

Inventarier, verktyg och installationer

4, 5

171 529

132 870

1 944 896

2 034 385

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

1 875 000

0

Uppskjuten skattefordran

48 373

0

1 923 373

0

Summa anläggningstillgångar

3 868 269

2 034 385

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 600

18 600

Fordringar hos koncernföretag

135 023

0

Övriga fordringar

0

189 010

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

293 256

168 602

446 879

376 212

Kassa och bank

370 135

1 174 894

Summa omsättningstillgångar

817 014

1 551 106

SUMMA TILLGÅNGAR

4 685 283

3 585 490

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

510 998

3 676

Årets resultat

242 864

507 322

753 862

510 998

Summa eget kapital

853 862

610 998

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

950 000

870 000

Summa obeskattade reserver

950 000

870 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

312 642

216 342

Skulder till koncernföretag

2 371 655

1 726 126

Aktuella skatteskulder

78 004

77 635

Övriga skulder

99 273

67 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 847

17 098

Summa kortfristiga skulder

2 881 421

2 104 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 685 283

3 585 490

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter för de tillgångar där skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig.

Värderingsprinciper m.m

Fodrignar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

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

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

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:

Byggnader:

-Stomme och grund	50 år
-El	40 år
-Invändiga ytskikt	30 år
-Bastu, köksinredning, garageportar, ventilation & värme, våtrum, yttertak	20 år
-Fönster, fasad	10 år

Förbättringsutgifter på annans fastighet 10 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 314 335	2 314 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 314 335	2 314 335
Ingående avskrivningar	-412 820	-246 710
Årets avskrivningar	-128 148	-166 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540 968	-412 820
Utgående redovisat värde	1 773 367	1 901 515

2023063012639

Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 851	151 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 851	151 851
Ingående avskrivningar	-18 981	-3 796
Årets avskrivningar	-15 185	-15 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 166	-18 981
Utgående redovisat värde	117 685	132 870

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	60 175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 175	0
Årets avskrivningar	-6 331	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 331	0
Utgående redovisat värde	53 844	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1 875 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 000	0
Utgående redovisat värde	1 875 000	0

Not 7 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	100 000	343 803	399 873
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	100 000	343 803	399 873
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-740 000	
Balanseras i ny räkning		399 873	-399 873
Årets resultat			635 477
Justeringar för jämförelseåret vid övergång till BFNAR 2012:1			
Justering för komponentindelning av fastighet			-128 155
Belopp vid årets utgång	100 000	3 676	507 322

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till Twindej Holding AB, org nr 556801-4087, med säte i Västerås.



2023063012641

Not 9 Ställda säkerheter

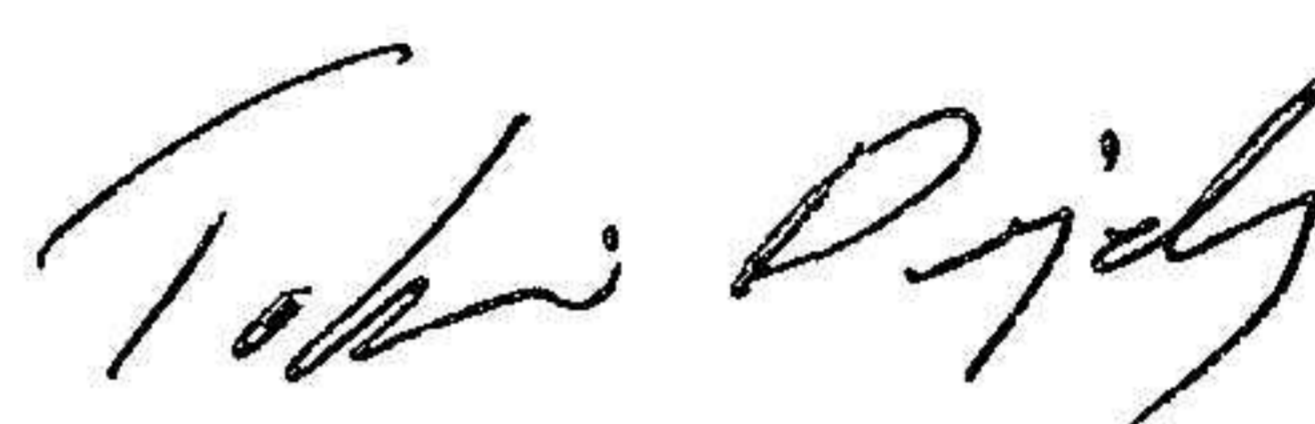
	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	1 650 000	1 650 000
	1 650 000	1 650 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Västerås 2023-06-15

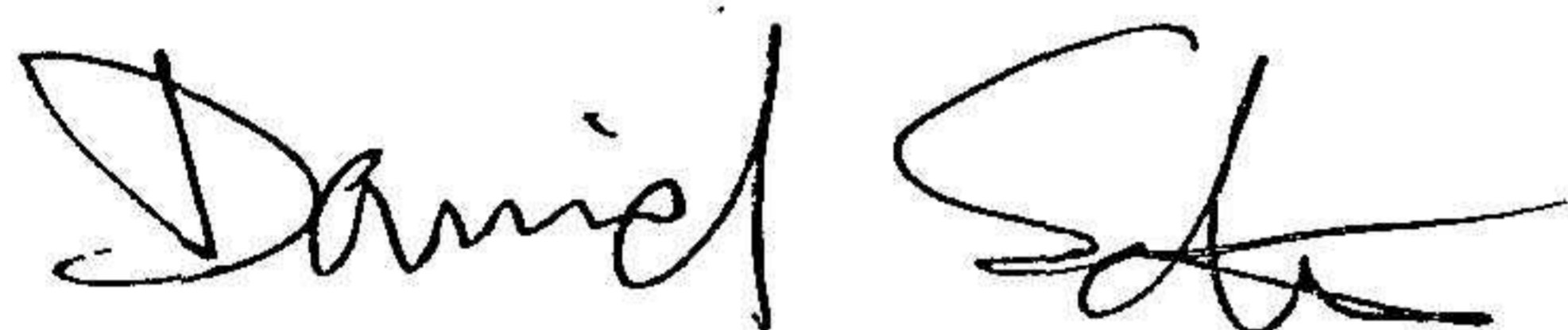


Markus Dejeby
Ordförande



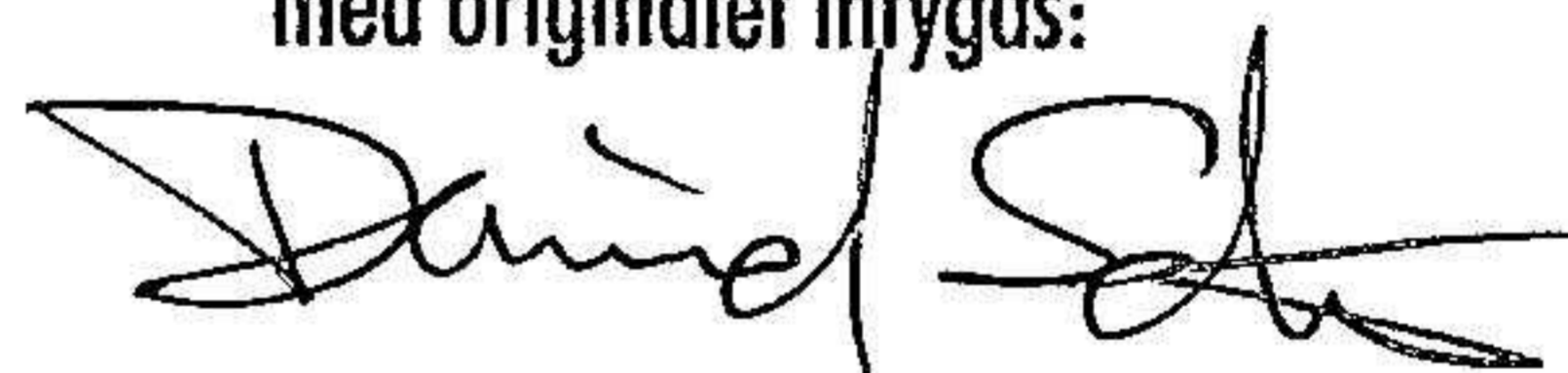
Tobias Dejeby
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-15



Daniel Schön
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Twindej Living & Property AB
Org.nr. 556954-1997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Twindej Living & Property AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Twindej Living & Property ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Twindej Living & Property 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 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

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 handlingar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Twindej Living & Property AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Twindej Living & Property AB enligt god revisorsred 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 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

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 eller verkställande direktören 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.

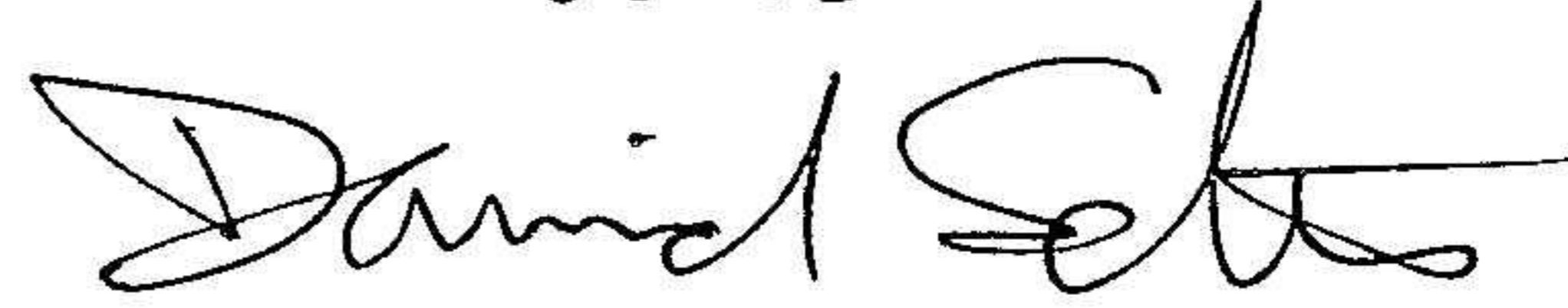
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Västerås 2023- 06-15



Daniel Schön
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

