

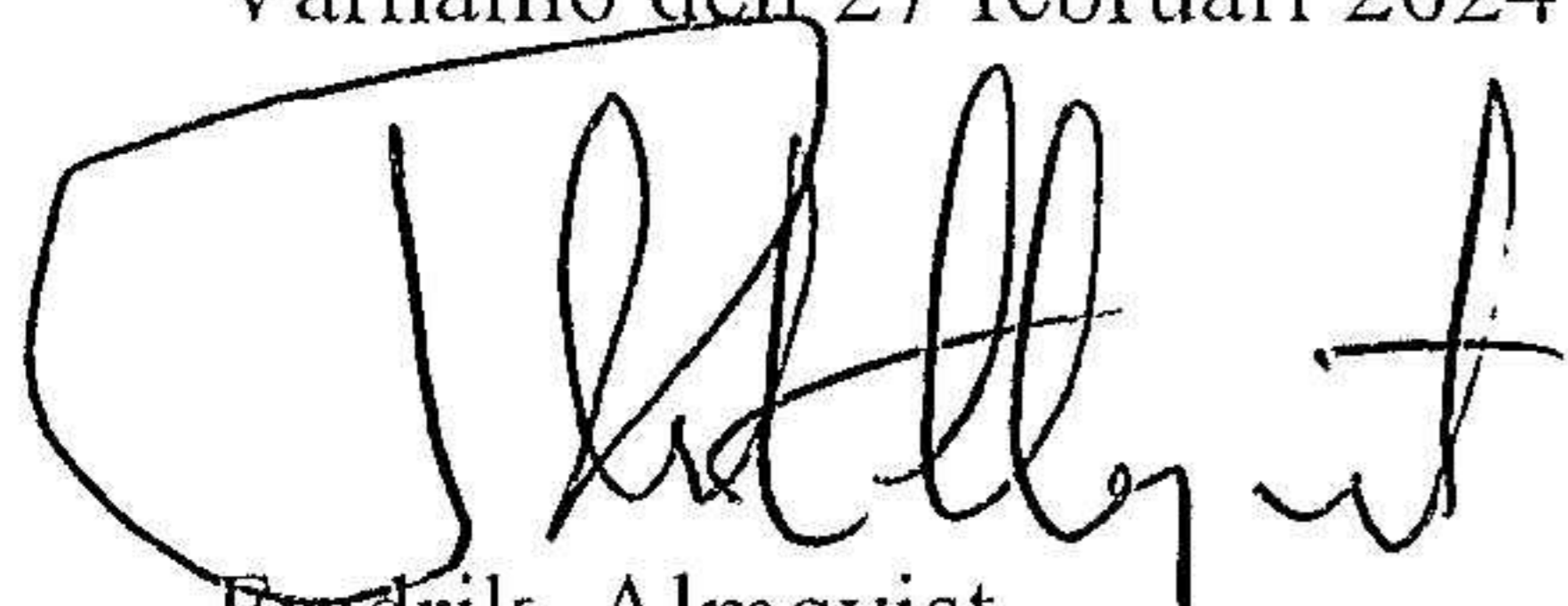
**Årsredovisning**  
för  
**Tylösand Fastigheter AB**  
559082-0634  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Tylösand Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 27 februari 2024



Fredrik Almqvist  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för Tylösand Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall bedriva handel och förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs av SveBo Fastigheter i Värnamo AB (60%), LTB Sweden AB (20%) samt Wikander Fastigheter (20%).

Bolaget äger och förvaltar ett hyreshus i Tylösand i Halmstad.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Uppförandet av hyreshus med 40 bostadslägenheter i Halmstad, beläget i Tylösand, är nu färdigställt. Inflytt påbörjades 2023-04-01 och är nu uthyrt till 100 %. Bolaget momsregistrerades i april 2023.

Under året har ränteläget i Sverige påverkat bolagets resultat negativt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 057	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-599	-868	-27	-1
Balansomslutning	116 731	99 311	28 902	58
Soliditet (%)	0	0	0	87

I april 2023 blev hyreshuset inflyttningsklart och därmed har omsättningen ökat.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	868 343	-867 845	50 498
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-867 845	867 845	0
Erhållna aktieägartillskott		892 000		892 000
Årets resultat			-891 477	-891 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>892 498</b>	<b>-891 477</b>	<b>51 021</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 788 000 (896 000) kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	892 498
årets förlust	-891 477
	<b>1 021</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 021
	<b>1 021</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 056 616	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 056 616</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-605 201	0
Övriga externa kostnader		-197 463	-102 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 606	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-898 270</b>	<b>-102 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 158 346</b>	<b>-102 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 757 448	-765 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 757 448</b>	<b>-765 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-599 102</b>	<b>-867 845</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-599 102</b>	<b>-867 845</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-292 375	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-891 477</b>	<b>-867 845</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	114 415 482	8 200 320
Inventarier, verktyg och installationer	4	116 035	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	91 074 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 531 517</b>	<b>99 274 828</b>

**Summa anläggningstillgångar** 114 531 517 99 274 828

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		520 847	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 579	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>557 426</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 641 812	36 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 641 812</b>	<b>36 279</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 199 238</b>	<b>36 279</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 116 730 755 99 311 107

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

892 498

868 343

Årets resultat

-891 477

-867 845

**Summa fritt eget kapital**

**1 021**

**498**

**Summa eget kapital**

**51 021**

**50 498**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Byggnadskredit

0

55 915 843

Övriga skulder till kreditinstitut

87 420 000

0

Skulder till koncernföretag

4 927 200

13 129 575

Skulder till intresseföretag

23 284 800

24 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**115 632 000**

**93 045 418**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

59 722

6 154 500

Skatteskulder

292 375

0

Övriga skulder

1 009

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

694 628

60 691

**Summa kortfristiga skulder**

**1 047 734**

**6 215 191**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**116 730 755**

**99 311 107**

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, intresseföretag	500 000	0
Räntekostnader, övriga	4 257 448	765 470
	<b>4 757 448</b>	<b>765 470</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 200 320	0
Inköp	15 226 569	8 200 320
Omklassificeringar	91 074 508	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 501 397</b>	<b>8 200 320</b>
Årets avskrivningar	-85 915	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 915</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 415 482</b>	<b>8 200 320</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	125 726	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 726</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-9 691	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 691</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 035</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 074 508	19 170 006
Nyanskaffningar	0	71 904 502
Omklassificeringar	-91 074 508	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>91 074 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>91 074 508</b>

**Not 6 Byggnadskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	0	88 200 000
Outnyttjad kredit uppgår till	0	-32 284 157
	<b>0</b>	<b>55 915 843</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	-115 632 000	-37 129 575
	<b>-115 632 000</b>	<b>-37 129 575</b>

2024030103397

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 200 000	88 200 000
	<b>88 200 000</b>	<b>88 200 000</b>

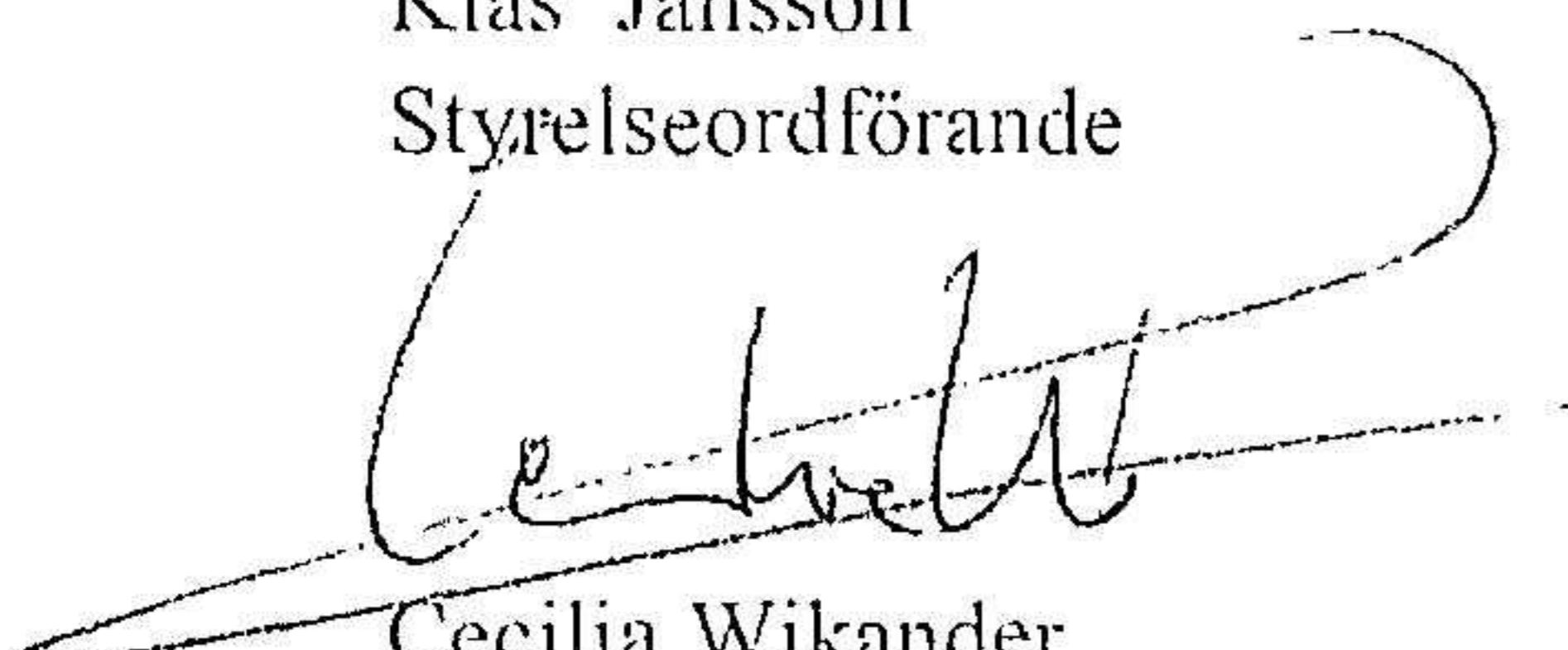
Värnamo 2024-02-27



Klas Jansson  
Styrelseordförande



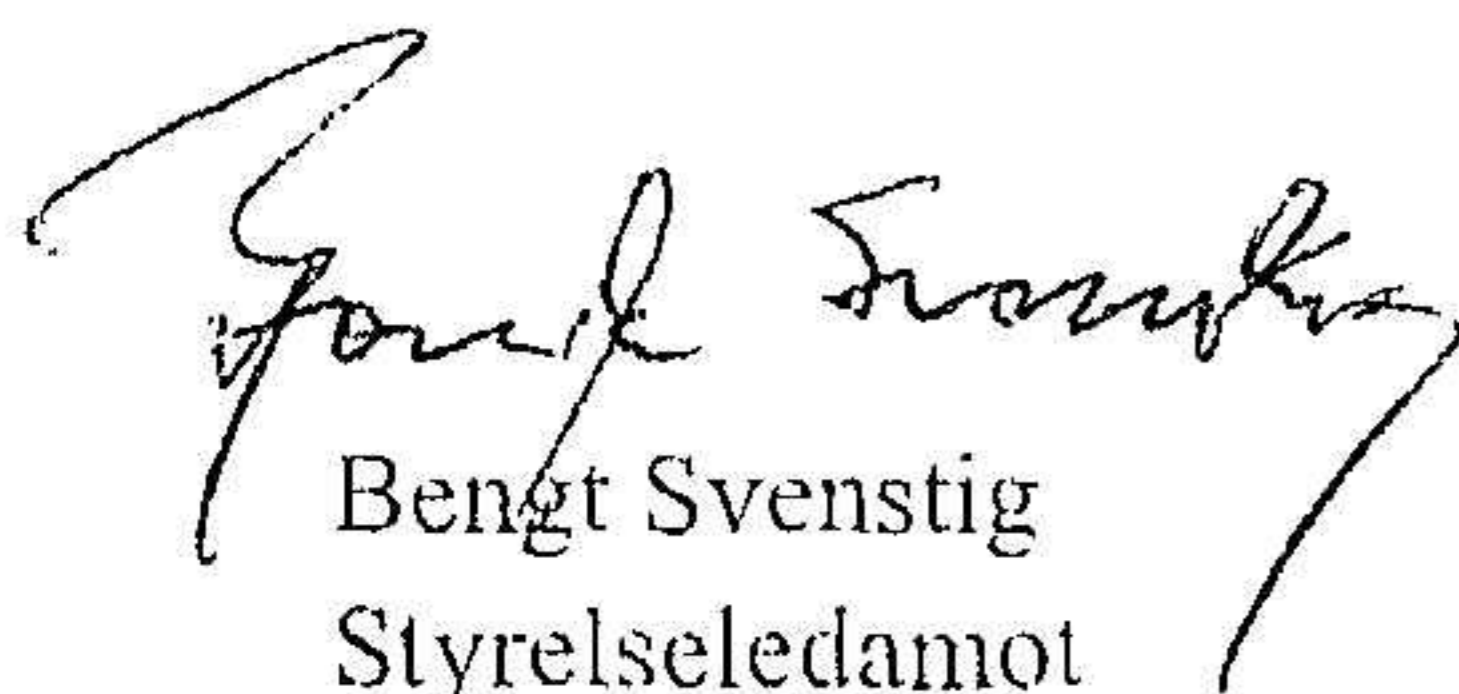
Fredrik Almqvist  
Verkställande direktör



Cecilia Wikander  
Styrelseledamot



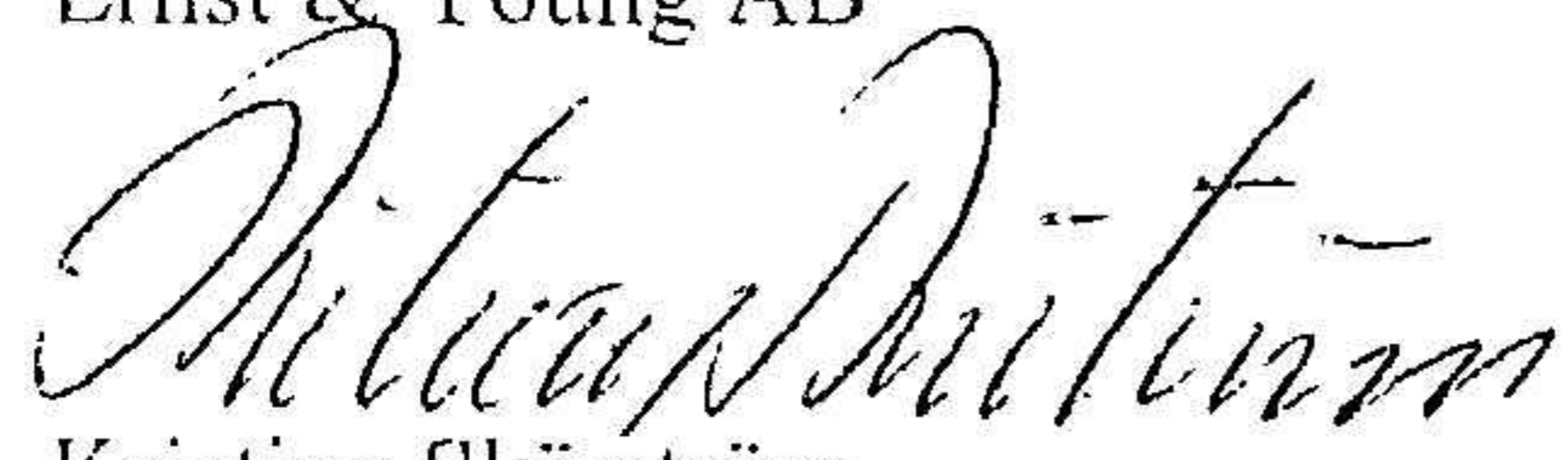
Anna Svenstig  
Styrelseledamot



Bengt Svenstig  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2024

Ernst & Young AB



Kristina Skärström  
Auktoriserad revisor



2024030103398

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tylösand Fastigheter AB, org.nr 559082-0634

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tylösand Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Tylösand Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2024030103399

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tylösand Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Tylösand Fastigheter 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.

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.

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Värnamo den 27 februari 2024

Ernst & Young AB

Kristina Skärström

Auktoriserad revisor