

# Årsredovisning

för

## Tranviks Udde Almungevägen AB

559336-1487

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Micael Bile, Styrelseledamot  
2024-06-19

Styrelsen för Tranviks Udde Almungevägen 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

### Information om verksamheten

Företaget ska bedriva förvaltning av fastigheter och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget tecknade hyresavtal med ankarhyresgäster och påbörjade utvecklingen av bolagets fastighet.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Tranviks Udde Fastigheter Holding 3 AB, org.nr. 559433-1505, som ägs av Tranviks Udde Fastigheter AB org nr 559076-1531, som ägs av Tranviks Udde AB org nr 556946-2673. Tranviks Udde AB är koncernens moderbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (16 mån)
Nettoomsättning	896	1 514
Resultat efter finansiella poster	119	-305
Rörelsemarginal (%)	3,1	11,2
Balansomslutning	74 718	20 821
Avkastning på eget kap. (%)	1,1	neg
Soliditet (%)	14,2	0,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	334 302	-336 274	<b>23 028</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-336 274	336 274	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		10 510 000		<b>10 510 000</b>
Årets resultat			89 967	<b>89 967</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>10 508 028</b>	<b>89 967</b>	<b>10 622 995</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 508 028
årets vinst	89 967
	<b>10 597 995</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 597 995
	<b>10 597 995</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-21 -2022-12-31 (16 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		896 110	1 514 490
Övriga rörelseintäkter		72 200	0
		<b>968 310</b>	<b>1 514 490</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-899 057	-1 307 213
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-41 885	-37 852
		<b>-940 942</b>	<b>-1 345 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 368</b>	<b>169 425</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 656	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		86 514	-474 000
		<b>91 170</b>	<b>-473 997</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 538</b>	<b>-304 572</b>
Bokslutsdispositioner		0	-12 047
<b>Resultat före skatt</b>		<b>118 538</b>	<b>-316 619</b>
Skatt på årets resultat		-28 571	-19 655
<b>Årets resultat</b>		<b>89 967</b>	<b>-336 274</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 807 990	9 306 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	39 611 311	324 838
		<b>53 419 301</b>	<b>9 631 287</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 419 301</b>	<b>9 631 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		12 609 712	10 590 813
Aktuella skattefordringar		141 625	177 955
Övriga fordringar		7 359 792	76 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	19 081
		<b>20 111 129</b>	<b>10 864 384</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 187 934	324 975
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 299 063</b>	<b>11 189 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 718 364</b>	<b>20 820 646</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 508 028	334 302
Årets resultat		89 967	-336 274
		<b>10 597 995</b>	<b>-1 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 622 995</b>	<b>23 028</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	4	12 047	12 047
<b>Avsättningar</b>	5		
Uppskjuten skatteskuld		40 781	12 210
<b>Summa avsättningar</b>		<b>40 781</b>	<b>12 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Byggnadskreditiv		45 542 656	0
Skulder till kreditinstitut		0	19 577 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 542 656</b>	<b>19 577 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	615 000
Leverantörsskulder		12 232 430	115 559
Skulder till koncernföretag		4 976 748	10 000
Aktuella skatteskulder		187 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 103 067	455 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 499 885</b>	<b>1 195 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 718 364</b>	<b>20 820 646</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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

Immateriella och 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:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Yttre ytskick	20 år
Inre ytskick	15 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

##### Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

	2023	2021-09-21 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 344 301	0
Inköp	4 543 426	9 344 301
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 887 727</b>	<b>9 344 301</b>
Ingående avskrivningar	-37 852	0
Årets avskrivningar	-41 885	-37 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 737</b>	<b>-37 852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 807 990</b>	<b>9 306 449</b>

## Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 838	0
Inköp	39 286 473	324 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 611 311</b>	<b>324 838</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 611 311</b>	<b>324 838</b>

## Not 4 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022	12 047	12 047
	<b>12 047</b>	<b>12 047</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	48	

## Not 5 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	-12 210	0
Årets avsättningar	-28 571	-12 210
	<b>-40 781</b>	<b>-12 210</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett till fem år	45 542 656	19 577 500
	<b>45 542 656</b>	<b>19 577 500</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	200 000 000	20 500 000
	<b>200 000 000</b>	<b>20 500 000</b>

Stockholm 2024-06-14

*Micael Bile*  
Micael Bile

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

Ernst & Young Aktiebolag

*Marcus Torstensson*  
Marcus Torstensson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tranviks Udde Almungevägen AB, org.nr 559336-1487

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tranviks Udde Almungevägen 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 Tranviks Udde Almungevägen 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.

#### 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 Tranviks Udde Almungevägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 innehåll 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Tranviks Udde Almungevägen 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tranviks Udde Almungevägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionen 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.

Ängelholm den 14 juni 2024

Ernst & Young AB

*Marcus Torstensson*

Marcus Torstensson

Auktoriserad revisor