

Årsredovisning
för
Töcksmarks Fastighets AB
556194-4249

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-22.
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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot
2023-04-11

Styrelsen för Töcksmarks Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturbedoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Töcksmarks Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Töcksmarks Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 640	1 596	1 591	1 566
Driftsnetto	1 572	1 524	1 525	1 414
Resultat efter finansiella poster	1 092	1 063	1 057	958
Balansomslutning	10 474	8 560	8 871	9 311
Soliditet (%)	18,7	23,2	22,7	21,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	1 302	10	498	-24	1 986
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-24	24	0
Förändring uppskrivningsfond		-74		74		0
Årets resultat					-24	-24
Belopp vid årets utgång	200	1 228	10	548	-24	1 962

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	548 098
årets förlust	-23 511
	524 587
disponeras så att	
i ny räkning överföres	524 587
	524 587

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 122 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 122 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 891 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		1 640	1 596
Fastighetskostnader	2	-68	-72
Driftsnetto		1 572	1 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351	-351
Resultat efter avskrivningar		1 221	1 173
Central administration och marknadsföring		-21	-16
Övriga rörelseintäkter		3	0
Rörelseresultat		1 203	1 157
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		37	0
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		31	5
Räntekostnader koncernföretag		-45	-99
Räntekostnader		-134	0
		-111	-94
Resultat efter finansiella poster		1 092	1 063
Bokslutsdispositioner	3	-1 122	-1 093
Resultat före skatt		-30	-30
Skatt på årets resultat		6	6
Årets resultat		-24	-24

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

7 927

8 278

7 927

8 278

Summa anläggningstillgångar

7 927

8 278

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 516

253

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31

29

2 547

282

Summa omsättningstillgångar

2 547

282

SUMMA TILLGÅNGAR

10 474

8 560

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

200

200

Uppskrivningsfond

5

1 228

1 302

Reservfond

10

10

1 438

1 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

547

498

Årets resultat

-24

-24

523

474

Summa eget kapital

1 961

1 986

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

387

393

Summa avsättningar

387

393

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

7 770

0

Skulder till koncernföretag

0

6 075

Övriga skulder

77

77

Summa långfristiga skulder

7 847

6 152

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

246

0

Leverantörsskulder

31

29

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2

0

Summa kortfristiga skulder

279

29

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 474

8 560

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	40	45
Fastighetsskatt	27	27
	68	72

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	1 122	1 093
	1 122	1 093

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 527	8 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 527	8 527
Ingående avskrivningar	-1 889	-1 631
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 147	-1 889
Ingående uppskrivningar	1 639	1 732
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-93	-93
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 546	1 639
Utgående redovisat värde	7 927	8 278

Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 302	1 375
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-74	-74
Belopp vid årets utgång	1 228	1 302

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 246 tkr då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 770	0
	7 770	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	246	0
	246	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 200	0
	8 200	0
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	0	8 200
	0	8 200

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur, 2023-03-22

Daniel Utbult
Daniel Utbult