

**Årsredovisning**  
för  
**Talay inom Vallgraven AB**  
559147-6048  
Räkenskapsåret  
2023

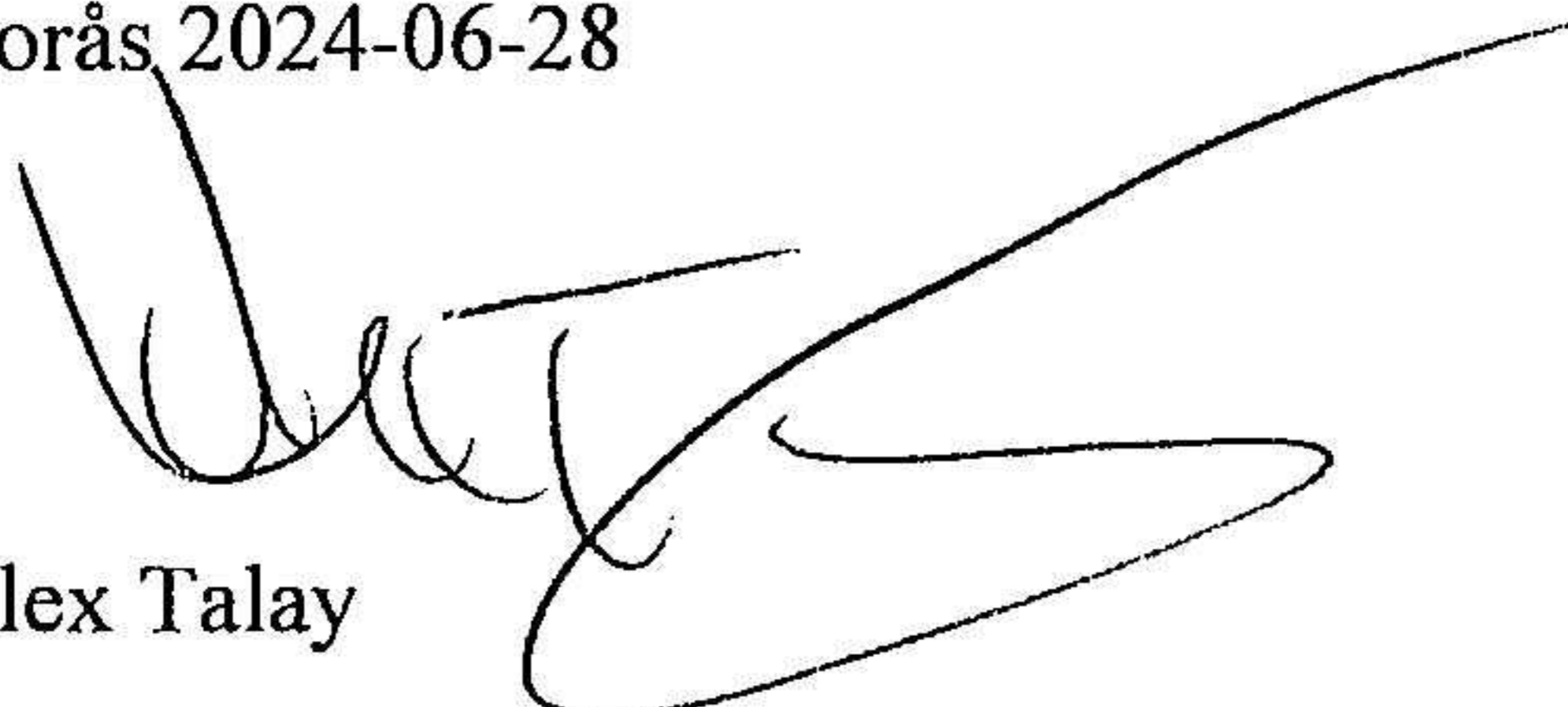
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Talay inom Vallgraven AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borås 2024-06-28

Alex Talay



2024071119696

# Årsredovisning

för

## Talay inom Vallgraven AB

559147-6048

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Talay inom Vallgraven 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

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning av en fastighet i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor ombyggnation har gjorts av fastigheten som till stor del slutförts under 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 327	2 015	2 420	2 070	1 039
Resultat efter finansiella poster	379	622	1 316	843	691
Soliditet (%)	1	3	2	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 076 913	493 349	<b>1 620 262</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-500 000		<b>-500 000</b>
Balanseras i ny räkning		493 349	-493 349	<b>0</b>
Årets resultat			-408 515	<b>-408 515</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 070 262</b>	<b>-408 515</b>	<b>711 747</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 63 863 (63 863).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 070 262
årets förlust	-408 515
	<b>661 747</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	661 747
	<b>661 747</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
Nettoomsättning		3 327 455	2 015 427
Övriga rörelseintäkter		6 273	152 000
		<b>3 333 728</b>	<b>2 167 427</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-989 395	-678 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 831	-363 440
Övriga rörelsekostnader		-616 602	0
		<b>-2 120 828</b>	<b>-1 042 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 212 900</b>	<b>1 125 181</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		688	96
Räntekostnader		-834 469	-503 227
		<b>-833 781</b>	<b>-503 131</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>379 119</b>	<b>622 050</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>379 119</b>	<b>622 050</b>
Skatt på årets resultat	2	-787 634	-128 701
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 515</b>	<b>493 349</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	3	62 307 885	44 341 451
Inventarier, verktyg och installationer	4	214 732	65 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	516 449	11 851 471
		<b>63 039 066</b>	<b>56 257 997</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	0	35 998
		<b>0</b>	<b>35 998</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 039 066</b>	<b>56 293 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		657 277	295 130
Aktuella skattefordringar		125 045	0
Övriga fordringar		204 174	508 396
		<b>986 496</b>	<b>803 526</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 070 756	1 791 416
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 057 252</b>	<b>2 594 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 096 318</b>	<b>58 888 937</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		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 070 262	1 076 913
Årets resultat		-408 515	493 349
		<b>661 747</b>	<b>1 570 262</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>711 747</b>	<b>1 620 262</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	661 948	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>661 948</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	39 776 500	40 317 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 776 500</b>	<b>40 317 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	604 000	604 000
Leverantörsskulder		658 011	490 861
Skulder till koncernföretag		21 288 333	13 788 333
Aktuella skatteskulder		0	407 080
Övriga skulder		446 346	330 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 433	1 330 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 946 123</b>	<b>16 951 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 096 318</b>	<b>58 888 937</b>

## Noter

### 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

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.

#### Hysesintäkter

Intäkter utgörs av hyror. Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för t.ex. fastighetsskatt och värme.

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

20-100 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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 netto redovisas 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-89 688	-139 117
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-697 946	10 416
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-787 634</b>	<b>-128 701</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	45 661 473	45 144 573
Inköp	7 224 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-758 897	0
Omklassificeringar	11 851 471	516 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 978 047</b>	<b>45 661 473</b>
Ingående avskrivningar	-1 320 022	-960 007
Försäljningar/utrangeringar	142 294	0
Årets avskrivningar	-492 434	-360 015
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 670 162</b>	<b>-1 320 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 307 885</b>	<b>44 341 451</b>
Bokfört värde mark	29 966 656	29 966 656
	<b>29 966 656</b>	<b>29 966 656</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 500	0
Inköp	172 054	68 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 554</b>	<b>68 500</b>
Ingående avskrivningar	-3 425	0
Årets avskrivningar	-22 397	-3 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 822</b>	<b>-3 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 732</b>	<b>65 075</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 851 471	4 523 102
Inköp	516 449	7 845 269
Omklassificeringar	-11 851 471	-516 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>516 449</b>	<b>11 851 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>516 449</b>	<b>11 851 471</b>

### Not 6 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	35 998	25 582
Årets avsättningar	-697 946	10 416
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-661 948</b>	<b>35 998</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	37 360 500	37 901 000
	<b>37 360 500</b>	<b>37 901 000</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 40 380 500 kronor (40 921 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 776 500	40 317 000
	<b>39 776 500</b>	<b>40 317 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	604 000	604 000
	<b>604 000</b>	<b>604 000</b>

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 350 000	41 350 000
	<b>41 350 000</b>	<b>41 350 000</b>

### Not Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Alex Talay AB, org nr 559287-5529 med säte i Borås.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Borås den 28 juni 2024



Alex Talay

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024

KPMG AB



Oscar Grönesjö  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Talay inom Vallgraven AB, org. nr 559147-6048

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Talay inom Vallgraven AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Talay inom Vallgraven 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Talay inom Vallgraven AB enligt god revisors sed 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 huruvida 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 revisions sed 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 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 huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Talay inom Vallgraven AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Talay inom Vallgraven AB enligt god revisors sed 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.

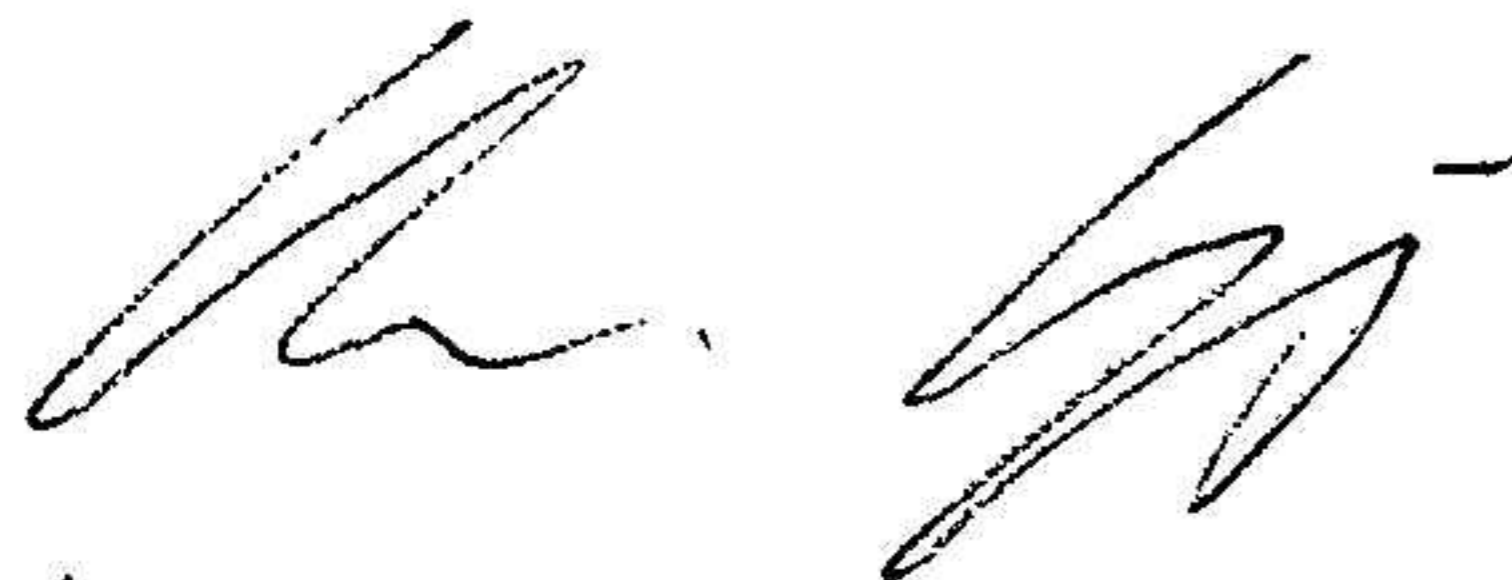
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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 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.

Borås den 28 juni 2024

KPMG AB



Oscar Grönesjö

Auktoriserad revisor