

Årsredovisning

för

Töcksmarks Fastighets AB

556194-4249

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-14.

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

2024-03-14

Styrelsen för Töcksmarks Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 konjunkturberoende 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)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	1 815	1 640	1 596	1 591
Driftsnetto	1 704	1 572	1 524	1 525
Resultat efter finansiella poster	1 115	1 092	1 063	1 057
Balansomslutning	10 396	10 474	8 560	8 871
Soliditet (%)	20,1	18,7	23,2	22,7

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	1 228	10	548	-24	1 962
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-24	24	0
Förändring uppskrivningsfond		-74		74		0
Årets resultat					130	130
Belopp vid årets utgång	200	1 154	10	598	130	2 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	598 244
årets vinst	129 945
	728 189

disponeras så att	
i ny räkning överföres	728 189
	728 189

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 951 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 951 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 755 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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		1 815	1 640
Fastighetskostnader	2	-111	-68
Driftsnetto		1 704	1 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351	-351
Resultat efter avskrivningar		1 353	1 221
Central administration och marknadsföring		-17	-21
Övriga rörelseintäkter		0	3
Rörelseresultat		1 336	1 203
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		0	37
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		175	31
Räntekostnader koncernföretag		0	-45
Räntekostnader		-396	-134
		-221	-111
Resultat efter finansiella poster		1 115	1 092
Bokslutsdispositioner	3	-951	-1 122
Resultat före skatt		164	-30
Skatt på årets resultat		-34	6
Årets resultat		130	-24

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

7 576

7 927

7 576

7 927

Summa anläggningstillgångar

7 576

7 927

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 777

2 516

Övriga fordringar

9

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34

31

2 820

2 547

Summa omsättningstillgångar

2 820

2 547

SUMMA TILLGÅNGAR

10 396

10 474

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

200

200

Uppskrivningsfond

5

1 154

1 228

Reservfond

10

10

1 364

1 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

597

547

Årets resultat

130

-24

727

523

Summa eget kapital

2 091

1 961

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

381

387

Summa avsättningar

381

387

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

7 524

7 770

Övriga skulder

77

77

Summa långfristiga skulder

7 601

7 847

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

246

246

Leverantörsskulder

34

31

Aktuella skatteskulder

40

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3

2

Summa kortfristiga skulder

323

279

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 396

10 474

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

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	47	40
Reparation och underhåll	36	0
Fastighetsskatt	27	27
	111	68

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	951	1 122
	951	1 122

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 527	8 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 527	8 527
Ingående avskrivningar	-2 147	-1 889
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 405	-2 147
Ingående uppskrivningar	1 546	1 639
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-93	-93
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 454	1 546
Utgående redovisat värde	7 576	7 927

Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 228	1 302
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-74	-74
Belopp vid årets utgång	1 154	1 228

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
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 (246 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 524	7 770
	7 524	7 770
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	246	246
	246	246

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 200	8 200
	8 200	8 200

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-03-12

Daniel Utbult
Daniel Utbult