

Årsredovisning
för
Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB
559310-2295

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-11-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-11-16


Curt Ahnström

KS

Årsredovisning
för
Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB
559310-2295
Räkenskapsåret
2022

CA

Styrelsen för Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB ska bedriva fastighetsförvaltning, äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året tagit upp nya lån uppgående till 14 500 tkr från Svensk Ränteförvaltning. Lånet har tecknats av moderbolaget men utbetalats till Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB. Moderbolaget har pansatt sina aktier för lånet samt att dennes moderbolag (A4 Invest AB, 556835-4459) har lämnat en moderbolagsborgen.

Kommentar till bolagets finansiella situation

Bolaget har ett förbrukat eget kapital. Varken kontrollbalansräkning 1 eller 2 har upprättats.

Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande var bolagets och koncernens fortsatta drift hotad som resultat av nedgången i fastighetsvärden på marknaden i kombination med hög belåning med oförmånliga villkor. Bolaget är i slutförhandlingar kring en större förhyrning i Trädan 24. Tillträde för hyresgästen är 1 januari 2024. Därefter kommer fastigheten att uppvisa ett positivt kassaflöde. Trädan 23 är under försäljning till extern part, Ledningen förväntar att detta kommer att slutföras under 2023 och reducera skulder mot bank och kreditgivare i övrigt.

Om ovan nämnd ej genomförs är styrelsens bedömning är att en finansiell rekonstruktion med lånenedskrivningar eller konvertering till eget kapital är en förutsättning för fortsatt drift.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	1 047	0
Resultat efter finansiella poster	-13 596	-625
Soliditet (%)	-17,2	-5,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000			-625 053	-600 053
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-625 053	625 053	0
Uppskrivningsfond		11 962 875			11 962 875
Skatteeffekt uppskrivning		-2 464 359			-2 464 359
Årets resultat				-13 595 680	-13 595 680
Belopp vid årets utgång	25 000	9 498 516	-625 053	-13 595 680	-4 697 217

U

2023112209257

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-625 053
årets förlust	-13 595 680
	-14 220 733
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-14 220 733
	-14 220 733

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-04-01
-2021-12-31
(9 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 047 258

0

1 047 258

0

Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter

-275 295

0

Övriga externa kostnader

-2 022 623

-579 378

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-158 896

-45 675

-2 456 814

-625 053

Rörelseresultat

-1 409 556

-625 053

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

-9 576 877

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

69 179

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 678 426

0

-12 186 124

0

Resultat efter finansiella poster

-13 595 680

-625 053

Resultat före skatt

-13 595 680

-625 053

Årets resultat

-13 595 680

-625 053

CA

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	23 807 295	12 003 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	12 705	0
		23 820 000	12 003 316
Summa anläggningstillgångar		23 820 000	12 003 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		266 718	0
Fordringar hos koncernföretag		3 169 167	0
Övriga fordringar		5 253	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 478	0
		3 465 616	0
<i>Kassa och bank</i>		25 000	25 000
Summa omsättningstillgångar		3 490 616	25 000
SUMMA TILLGÅNGAR		27 310 616	12 028 316

U

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Uppskrivningsfond

4

9 498 516

0

9 523 516

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-625 053

0

Årets resultat

-13 595 680

-625 053

-14 220 733

-625 053

Summa eget kapital

-4 697 217

-600 053

Avsättningar

5

Uppskjuten skatteskuld

2 464 359

0

Summa avsättningar

2 464 359

0

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

10 853 830

0

Summa långfristiga skulder

10 853 830

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14 500 000

0

Leverantörsskulder

335 997

0

Skulder till koncernföretag

1 196 359

12 628 369

Aktuella skatteskulder

99 020

0

Övriga skulder

30 662

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 527 606

0

Summa kortfristiga skulder

18 689 644

12 628 369

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 310 616

12 028 316

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

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.

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, utträngs 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.

Soliditet (%)

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

af

2023112209262

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 048 991	0
Inköp	0	12 048 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 048 991	12 048 991
Ingående avskrivningar	-45 675	0
Årets avskrivningar	-158 896	-45 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 571	-45 675
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	11 962 875	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 962 875	0
Utgående redovisat värde	23 807 295	12 003 316

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	12 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 705	0
Utgående redovisat värde	12 705	0

Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	9 498 516	0
Belopp vid årets utgång	9 498 516	0

Not 5 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	2 464 359	0
	2 464 359	0

U

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 853 830	0
	10 853 830	0

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter bokslutsdatum har fastighetsmarknaden vikt kraftigt nedåt. Av denna anledning bedömer styrelsen att de uppskrivningar som gjorts inte längre motsvarar aktuella marknadsvärden. Följdaktligen avses återföring göras av uppskrivning.

Kontrollbalansräkning har inte överlämnats till revisorer för granskning. Emellertid överväger bolagets styrelse att frivilligt ansöka om bolagets rekonstruktion eller likvidation.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 050 000	29 050 000
	29 050 000	29 050 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Trädan 23 & 24 i Växjö AB, org nr 556852-8615, med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Curt Ahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor



Verifikation av digital signering

För transaktion 2d39856b-5b4f-4bbf-ba4f-e185c0f968fb

Nedan framgår verifikat för signering av dokument 559310-2295 Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB för 20220101-20221231 ÅR via signeringstjänsten WeSign.

2023112209264

Information om signering

Signering initierades 2023-11-16 08:39:02 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-11-16**.

Ahnström, Curt Kennert

curt.ahnstrom@scanprop.com

2023-11-16



Ahnkron, Per Henrik Alexander

henrik.ahnkron@weaudit.se

2023-11-16



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB

Org.nr 559310-2295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trädan 23 & 24 i Växjö 2 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB enligt god revisorsred 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på texten i förvaltningsberättelsen under rubriken "Kommentar till den finansiella situationen", där det bla framgår att bolaget behöver utföra en finansiell rekonstruktion alternativt konvertering av befintliga lån till eget kapital och att de externa värderingar man inhämtat för fastigheterna eventuellt inte längre är gällande, vilket innebär en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor är pensionerad och har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trädan 23 & 24 i Växjö 2 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av omständighet som framgår av *Grund för uttalande* nedan, avstyrker vi att bolagsstämman beviljar ledamoten Curt Ahnström ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

I samband med vår granskning har det noterats att ledamoten Curt Ahnström har beviljat lån till bolag inom den förbjudna kretsen. Det föreligger en risk att dessa lån ej kommer att kunna återbetalas då låntagarens återbetalningsförmåga anses vara oklar varpå detta genom oaktsamhet kan ha orsakat bolaget väsentlig ekonomisk skada.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trädan 23 & 24 i Växjö 2 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 någon styrelseledamot 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

WeAudit

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Verkställande direktören har under året beviljat en betalning på 9 576 877 kronor i strid med 21 kap. aktiebolagslagen.

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets egna kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har en skyldighet att, enligt 25 kap. 13§ aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats.

Stockholm enligt datum som framgår av digital signatur nedan

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 2fab5e51-e85d-41ad-9b7b-3b98651a89c4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB Trädan 2 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-11-16 10:45:16 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-11-16**.

Ahnkron, Per Henrik Alexander

henrik.ahnkron@weaudit.se

2023-11-16



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.