

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
Org nr 556872-0436

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 10 |
| - balansräkning | 11 |
| - noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen faststälts på årsstämma den 2023-06-04.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Göteborg den 2023-06-04


Carl Tobisson

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
Org nr 556872-0436

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse**Verksamheten***Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger hyresfastigheten Johanneberg 4:9 belägen i Göteborg.

Bolaget har ingen anställd personal. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolagets säte är i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tejst AB, 556990-8345 med säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets aktier förvärvades av Tejst AB den 31/5 2022 och namnet ändrades då till Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR 33.

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 2 147 | 2 149 | 2 209 | 2 128 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -2 132 | 244 | 380 | 616 |
| Soliditet | % | 26,3 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | <u>Aktie- kapital</u> | Uppskriv- ningsfond | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|---|---------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 100 | - | 704 | 115 | 919 |
| Återbet borgenärstillskott | | | -600 | | -600 |
| Uppskrivningsfond | | 10 000 | - | | 10 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | 115 | -115 | - |
| Årets resultat | | | | <u>-2 132</u> | <u>-2 132</u> |
| Belopp vid årets utgång | <u>100</u> | <u>10 000</u> | <u>219</u> | <u>-2 132</u> | <u>8 187</u> |

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | 219 076 |
| Årets resultat | -2 132 292 |
| Totalt | <u>-1 913 216</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 913 216 |
| Totalt | <u>-1 913 216</u> |

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänsvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Ärendenummer 9307976/2023

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
556872-0436

4(11)

2023073112767

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 147 | 2 150 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 147 | 2 150 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | | -3 556 | -1 160 |
| Övriga externa kostnader | | -149 | -283 |
| Personalkostnader | 2 | -32 | -44 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -235 | -96 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 972 | -1 583 |
| Rörelseresultat | | -1 825 | 567 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -309 | -327 |
| Summa finansiella poster | | -307 | -323 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 132 | 244 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändringar av periodiseringsfonder | | - | -79 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | -79 |
| Resultat före skatt | | -2 132 | 165 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | -49 |
| Årets resultat | | -2 132 | 116 |

2023073112768

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 31 091 | 21 325 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 31 091 | 21 325 |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 091 | 21 325 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 25 | 11 |
| Övriga fordringar | | 33 | 132 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 58 | 143 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | - | 2 777 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 0 | 2 777 |
| Summa omsättningstillgångar | | 58 | 2 920 |
| Summa tillgångar | | <u>31 149</u> | <u>24 245</u> |

Årshörens nummer

9307976/2023

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
556872-0436

6(11)

2023073112769

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Uppskrivningsfond | 4 | 10 000 | - |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 10 100 | 100 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 219 | 703 |
| Årets resultat | | -2 132 | 116 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | -1 913 | 819 |
| Summa eget kapital | | 8 187 | 919 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 173 | 173 |
| Summa obeskattade reserver | | 173 | 173 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | - | 21 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 21 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 22 000 | 1 000 |
| Leverantörsskulder | | 123 | 511 |
| Skulder till koncernföretag | | 227 | 19 |
| Skatteskulder | | 125 | 186 |
| Övriga skulder | | - | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 314 | 436 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 789 | 2 153 |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>31 149</u> | <u>24 245</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.
Mark avskrivs ej. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas period enligt nedanstående förteckning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Tidigare har avskrivningstakten för byggnad varit 133 år, i och med ägarbytet av bolaget är avskrivningstakten ändrad till 50 år från och med 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Ärendenummer

9307976/2023

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
556872-0436

8(11)

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Medelantalet anställda

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Bolaget har ej haft några anställda under året. Något styrelsearvode har ej utgått.

Upplýsingar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

22 246

22 246

Utgående anskaffningsvärden

22 246

22 246

Ingående avskrivningar

-921

-825

- Årets avskrivningar

-234

-96

Utgående avskrivningar

-1 155

-921

Ingående uppskrivningar

-

-

- Årets uppskrivningar

10 000

-

Utgående uppskrivningar

10 000

0

Redovisat värde

31 091

21 325

2023073112771

Ärendenummer 9307976/2023

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
556872-0436

9(11)

2023073112772

Not 4 Uppskrivningsfond

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | - | - |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 10 000 | - |
| Belopp vid årets utgång | <u>10 000</u> | <u>0</u> |

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 21 090 702 kr.

Not 5 Skulder som redovisas i flera poster

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: | | |
| <i>Långfristiga skulder:</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | 21 000 |
| <i>Kortfristiga skulder:</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 22 000 | 1 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | <u>22 000</u> | <u>22 000</u> |

2023073112773

Not 6 Kortfristiga skulder

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 22 000 | 1 000 |
| | <u>22 000</u> | <u>1 000</u> |

Bolagets långfristiga skulder löper med avtalstid om ett år men med stående löfte om förlängning.

Not 7 Ställda säkerheter

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|----------------------|---|---|
| Fastighetsinteckning | 22 000 | 22 000 |
| | <u>22 000</u> | <u>22 000</u> |

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Ärendenummer 9307976/2023

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33
556872-0436

11(11)

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Göteborg 2023-06-04

Carl Tobisson
Ordförande

Hans Olof Tobisson
Ledamot

Lars Tobisson
Ledamot

Eva Tobisson Lind
Ledamot

Fredrik Tobisson
Ledamot

Louise Wästlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

2023073112774

Ärendenummer 9307976/2023



2023073112775

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33, org.nr 556872-0436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33.

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 Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

K

Ärendenummer 9307976/2023



2023073112776

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR33 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

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.

Göteborg den 4 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor