

Årsredovisning för
Tec2 Real Estate AB
556801-8179


Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tec2 Real Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Markaryd 2022-06-30



Mattias Nilsson
Styrelseledamot



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Tec2 Real Estate AB, 556801-8179, med säte i Markaryd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Tec2 Real Estate AB benämns Tecto Real Estate.

Allmänt om verksamheten

Tecto Real Estate är aktiva i fastighetsutveckling genom vars verksamhet är koncentrerad till logistikfastigheter vilka är direkt kopplade till den i systerbolaget Tec2 Transactions operativa verksamhet.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	1 623	1 020	2	2	2
Resultat efter finansiella poster	-279	48	759	968	953
Soliditet %	39,2	38,5	16	15	14

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19 pandemin med utbrott under inledningen av 2020 fortsatte att påverka samhället under 2021. Genom anpassning av personalens arbetsförhållanden och arbetssätt har påverkan kunnat minimeras och verksamheten har ej blivit påverkad.

Styrelsen i Tecto Group har under kvartal 4, 2021 ingått ett avtal att under 2022 sälja verksamheten i Tec2 Transaction AB, till Hedin Mobility Group genom en inkrämsaffär. Vilket har föranlett en ny hyresgäst genom Hedin Mobility Group för halva fastigheten. Därmed kommer fastigheten i Tec2 Real Estate AB att delas. Tillträde gäller per den 1 februari 2022.

Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond
Bundet eget kapital			
Ingående balans	100 000	9 501 860	
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Uppskrivning av anläggningstillgångar		4 184 584	
Minskning av uppskrivningsfond		-343 559	
Skatteeffekt		-791 251	
Vid årets utgång	100 000	12 551 634	
	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans		19 868	-430 863
Omföring fg års resultat		-430 863	430 863
Årets resultat			4 821
Minskning av uppskrivningsfond		343 559	
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Vid årets utgång		-67 436	4 821

[Handwritten signature]

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -62 615, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	-62 615
Summa	-62 615

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



2022072908878

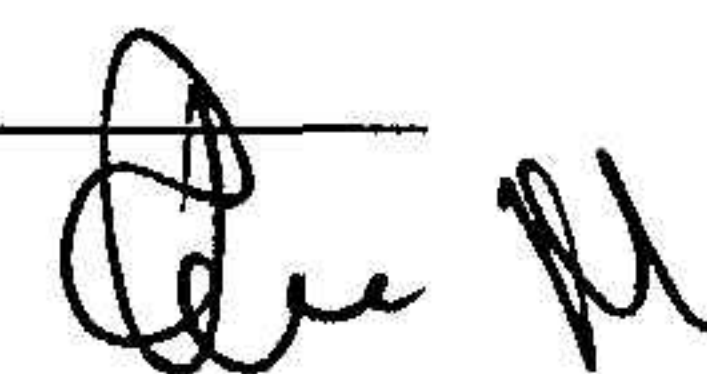
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		1 622 998	1 019 551
		<u>1 622 998</u>	<u>1 019 551</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-225 415	-280 031
Övriga externa kostnader		-825 509	-198 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-652 251	-249 013
Rörelseresultat		<u>-80 177</u>	<u>291 806</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	60 068	4 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-259 237	-248 203
Resultat efter finansiella poster		<u>-279 346</u>	<u>48 370</u>
Bokslutsdispositioner	4	80 000	-
Resultat före skatt		<u>-199 346</u>	<u>48 370</u>
Skatt på årets resultat		204 167	-479 233
Årets resultat		<u>4 821</u>	<u>-430 863</u>

Den M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 000 000	21 500 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	59 631	-
		<u>27 059 631</u>	<u>21 500 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 044 836	604 767
		<u>3 044 836</u>	<u>604 767</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 104 467</u>	<u>22 104 767</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		241 250	-
Fordringar hos koncernföretag		80 000	1 000 000
Övriga fordringar		695 408	90 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	-
		<u>1 016 657</u>	<u>1 090 173</u>
Kassa och bank		<u>996 566</u>	<u>452 124</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 013 223</u>	<u>1 542 297</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 117 690</u>	<u>23 647 064</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	12 551 634	9 501 860
		<u>12 651 634</u>	<u>9 601 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-67 436	19 868
Årets resultat		4 821	-430 863
		<u>-62 615</u>	<u>-410 995</u>
Summa eget kapital		<u>12 589 019</u>	<u>9 190 865</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 518 636	2 944 451
		<u>3 518 636</u>	<u>2 944 451</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 267 804	11 500 000
		<u>13 267 804</u>	<u>11 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	561 648	-
Leverantörsskulder		2 034 176	187 276
Övriga kortfristiga skulder		42 600	35 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 807	-210 958
		<u>2 742 231</u>	<u>11 748</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 117 690</u>	<u>23 647 064</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Hiss	30
Installationer (ventilation)	30
Fasad	50
Fönster	30
Stammar	30
Tak	25



Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	60 068	4 767
Summa	60 068	4 767

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	259 237	248 203
Summa	259 237	248 203

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	80 000	-
Summa	80 000	-

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 870 815	11 020 815
-Nyanskaffningar	1 967 667	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-150 000
Vid årets slut	12 838 482	10 870 815
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 337 893	-1 088 880
-Årets avskrivning	-308 692	-249 013
Vid årets slut	-1 646 585	-1 337 893
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	11 967 078	-
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-343 559	-
-Årets uppskrivningar	4 184 584	11 967 078
Vid årets slut	15 808 103	11 967 078
Redovisat värde vid årets slut	27 000 000	21 500 000

[Handwritten signature]

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2 274 579	2 274 579
Akkumulerade uppskrivningar	2 763 230	2 047 330
Redovisat värde vid årets slut	5 037 809	4 321 909

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	59 631	-
	59 631	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	59 631	-

Not 7 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar som gjorts under året	4 184 584	11 967 078
Redovisat värde vid årets slut	4 184 584	11 967 078

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett 11 191 897 9 532 922

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 246 592	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 021 212	11 500 000
Summa	13 267 804	11 500 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under inledningen av februari 2022 hemställde Folkhälsomyndigheten till regeringen om att COVID-19 ska upphöra vara en allmän- och samhällsfarlig sjukdom, vilket gjorde det möjligt att avveckla de flesta åtgärder mot COVID -19. Härefter har myndigheten konstaterat att smittspridningen i landet fortsätter att minska. COVID-19 har hittills inte väsentligt påverkat bolagets verksamhet. Utvecklingen av COVID-19 bevakas kontinuerligt för säkring av framtida aktiviteter.

Kriget i Ukraina med eskalering slutet av februari innebär risker för den globala ekonomin. Påverkan på bland annat energiförsörjningen till och i Europa förväntas leda till ökade uppvärmningskostnader och övriga materialkostnader förväntas även de öka.

Styrelsen i Tecto Group har under kvartal 4, 2021 ingått ett avtal att under 2022 sälja verksamheten i Tec2 Transaction AB, till Hedin Mobility Group genom en inkråmsaffär. Vilket har föranlett en ny hyresgäst genom Hedin Mobility Group för halva fastigheten. Därmed kommer fastigheten i Tec2 Real Estate AB att delas. Tillträde gäller per den 1 februari 2022.

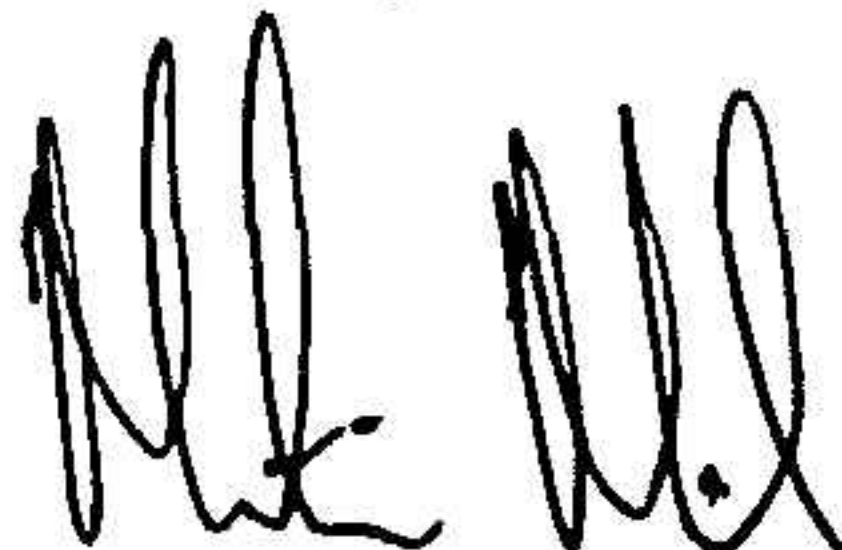
Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Markaryd 2022-06-30



Mattias Nilsson
Styrelseordförande



Bengt Nilsson

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma