

2024040303720

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Fastigheter AB avger härmed årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – kostnadsslagsindelad	3
Balansräkning	4
Bokslutskommentarer, noter	6

Undertecknad styrelseledamot i Andor Intressenter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Tyresö 2024-03-27


Stefan Örjes



Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kr (SEK)

Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Andor Intressenter AB, 556301-4652.
Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter. Bolagets säte är Tyresö.

Resultat och ställning

tkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14723	12415	12164	11711	10326	7781
Resultat efter finansiella poster	8263	6111	5091	4644	2257	2301
Balansomslutning	84 379	87 385	81 217	86 575	82 660	82 472
Soliditet, not 8	63%	53%	51%	44%	42%	39%
Avkastn på eget kapital, not 8	16%	13%	12%	12%	6%	7%

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balans.resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	420 000	284 000	45 647 299	46 351 299
Årets resultat			6 523 443	6 523 443
Belopp vid årets utgång	420 000	284 000	52 170 742	52 874 742

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	45 647 299
Årets resultat	6 523 443
	52 170 742

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:
I ny räkning överförs

52 170 742
52 170 742

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.

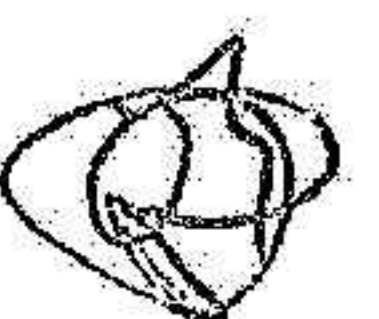
2024040303721



Resultaträkning för perioden 230101 - 231231

2024040303722

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	7	14 723 470	12 415 283
Övriga rörelseintäkter		24 500	24 000
<u>Total rörelsens intäkter</u>		14 747 970	12 439 283
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	7	-2 647 768	-2 288 067
Personalkostnader	2	-1 560 570	-1 509 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 017 058	-1 992 558
Övriga rörelsekostnader		0	-543
Rörelseresultat		8 522 574	6 649 062
<u>Rörelseresultat från finansiella investeringar</u>			
Övriga ränteintäkter		280 356	1 929
Räntekostnader		-540 000	-540 000
Resultat efter finansiella poster		8 262 930	6 110 991
Bokslutsdispositioner		18 380	-27 573
Skatt på årets resultat	3	-1 485 406	-924 981
Övriga skatter		-272 461	-272 461
<u>Årets resultat</u>		<u>6 523 443</u>	<u>4 885 976</u>



Balansräkning 31 december 2023 och 2022

2024040303723

TILLGÅNGAR	Not	2023	2022
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
	4		
Byggnader och mark		69 104 438	71 039 571
Inventarier, verktyg och installationer		542 762	387 906
		69 647 201	71 427 477
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		4 389 053	20 898
Skattefordran		130 435	639 494
Övriga kortfristiga fordringar		84 425	77 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	15 653
		4 603 913	753 501
<u>Kassa, bank</u>		10 127 974	15 204 458
SUMMA TILLGÅNGAR		84 379 088	87 385 435

Balansräkning 31 december 2023 och 2022

2024040303724

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023	2022
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 4200 aktier		420 000	420 000
Reservfond		<u>284 000</u>	<u>284 000</u>
		704 000	704 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		45 647 299	40 761 324
Årets resultat		<u>6 523 443</u>	<u>4 885 976</u>
		52 170 742	45 647 299
SUMMA EGET KAPITAL		52 874 742	46 351 299
<u>Obeskattade reserver</u>			
		288 889	307 269
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjutna skatteskulder	5	1 871 236	1 598 775
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	6	25 000 000	25 000 000
Skulder till moderbolag		<u>0</u>	<u>10 000 000</u>
		25 000 000	35 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		342 658	139 882
Övriga kortfristiga skulder		860 029	1 143 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 141 534</u>	<u>2 844 328</u>
		4 344 221	4 128 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 379 088	87 385 435

Bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Utförande av tjänster

Företaget genererar intäkter från uthyrning av lokaler. Hyran periodiseras initialt, inkluderade i "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter", och intäktsredovisas i den period hyran avser.

Operationell leasing

Bolaget erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande bolagets förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i bolaget som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos bolaget. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas. Korttidsinventarier, nyttjandeperiod mindre än tre år, och inventarier av mindre värde, under ett halvt prisbasbelopp, kostnadsförs löpande. Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas: Byggnader (komponenter) 30-100 år. Maskiner och andra tekniska anläggningar, inventarier, verktyg och installationer 10 år. För datorer tillämpas en avskrivningstid på 5 år.

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde vid anskaffningspunkten med tillägg för direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Fordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur bolaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktigt resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom tolv månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Bolaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende pensioner och försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inte legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den perioden där den relevanta tjänsten utförs.

2024040303726

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till reserverna.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i moderbolaget Andor Intressenter AB, 556301-4652. Koncernredovisning är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Not 2 Löner och ersättningar till anställda

Kostnader som redovisas som ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Löner - styrelse och VD	991 313	808 584
Löner - övriga anställda	0	248 640
Total löner och ersättningar	991 313	1 057 224
Pensioner - styrelse och VD	153 350	95 086
Pensioner - övriga anställda	0	13 669
Övriga sociala avgifter	322 696	373 070
Totala sociala avgifter	476 046	481 825
Övriga personalkostnader	93 211	-29 995
<u>Summa personalkostnader inkl styrelsearvoden</u>	<u>1 560 570</u>	<u>1 509 054</u>

Medelantal anställda, fördelning män/kvinnor

Bolaget har under 2022 sysselsatt 1,75 personer och under 2023 1 person (män) varav 1 verkställande direktör. Styrelsen består av fyra män och en kvinna.

Not 3 Skatt på årets resultat

2023-12-31 2022-12-31

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för bolaget på 20,6 % och redovisad skattekostnad är enligt följande:

Resultat före skatt	8 281 309	5 810 956
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 705 949	1 197 056
Skattefria intäkter	-1 435	-16
Ej avdragsgilla kostnader	1 987	402
Övrigt	-221 095	-272 461
<u>Summa skatt</u>	<u>1 485 406</u>	<u>924 981</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

<u>Ingående anskaffningsvärde fabriksbyggnader inkl anslutningsavgifter</u>	78 008 746	78 008 746
<u>Utgående anskaffningsvärde fabriksbyggnad inkl anslutningsavgifter</u>	78 008 746	78 008 746
Ingående ack. avskrivningar fabriksbyggnader och ansl. avgifter	-18 310 369	-16 911 764
Årets avskrivningar	-1 398 605	-1 398 605
<u>Utgående ack. avskrivningar fabriksbyggnad och ansl. avgifter</u>	<u>-19 708 974</u>	<u>-18 310 369</u>
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 373 900	11 373 900
<u>Utgående anskaffningsvärde markanläggningar</u>	<u>11 373 900</u>	<u>11 373 900</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-3 484 952	-2 948 425
Årets avskrivningar	-536 527	-536 527
<u>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar</u>	<u>-4 021 480</u>	<u>-3 484 952</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	3 452 246	3 452 246
<u>Utgående anskaffningsvärde mark</u>	<u>3 452 246</u>	<u>3 452 246</u>
<u>Utgående redovisat värde</u>	<u>69 104 438</u>	<u>71 039 571</u>

Fastigheterna har värderats till 135 mkr av oberoende värderingsmän under våren 2020.

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde inventarier	761 005	1 186 005
Inköp	236 782	25 000
Försäljningar	0	-450 000
Utgående anskaffningsvärde inventarier	997 787	761 005
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-373 099	-625 130
Återföring sålda inventariers avskrivningar	0	309 457
Årets avskrivningar enl plan	-81 926	-57 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 024	-373 099
<u>Utgående redovisat värde</u>	<u>542 762</u>	<u>387 906</u>

Not 5 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Skatteskuld avseende temporär skillnad materiella anläggningstillgångar	1 871 236	1 598 775
Summa uppskjuten skatteskuld	1 871 236	1 598 775

Not 6 Långfristiga skulder

Ingvärde, skulder till kreditinstitut, förfaller inom fem år från balansdagen	25 000 000	25 000 000
Skulder till moderbolag, förfaller senare än fem år från balansdagen	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder	25 000 000	35 000 000

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Managementtjänster 60.000,-- har betalats av Tykoflex Fastigheter AB till Andor Intressenter AB.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Sollditet: Beräknat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av beräknat eget kapital.

Beräknat eget kapital: Summa eget kapital + 79,4% obeskattade reserver

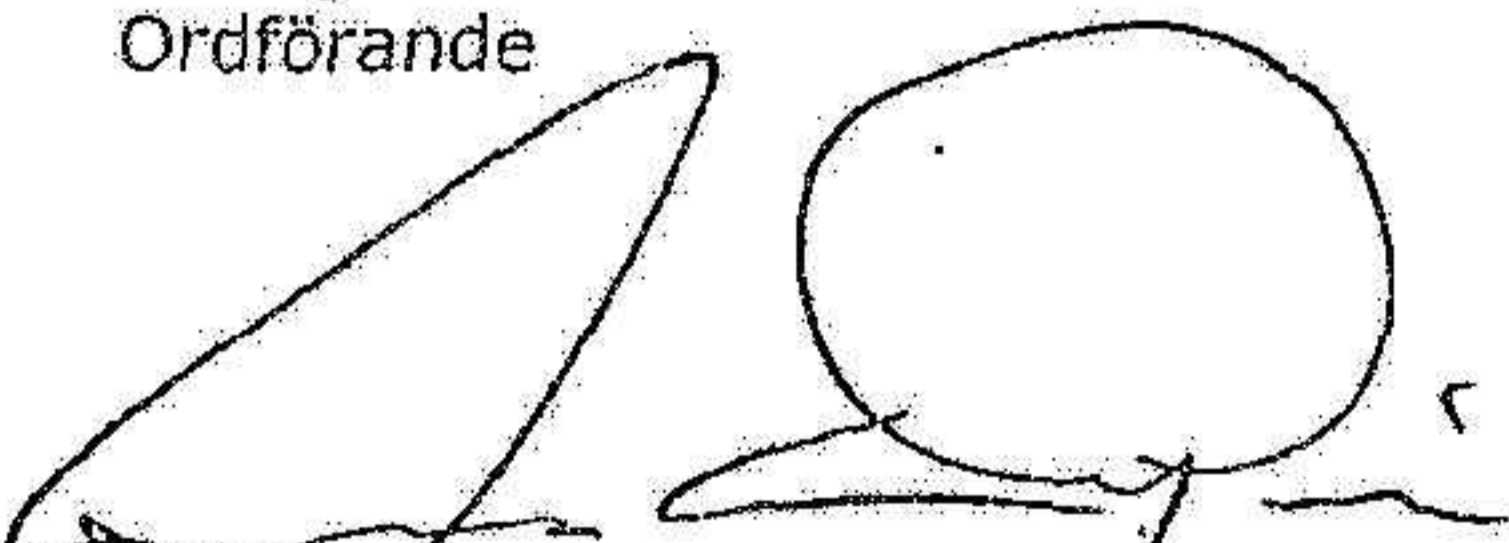
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Pantbrev i fastighet	35 000 000	35 000 000
----------------------	------------	------------

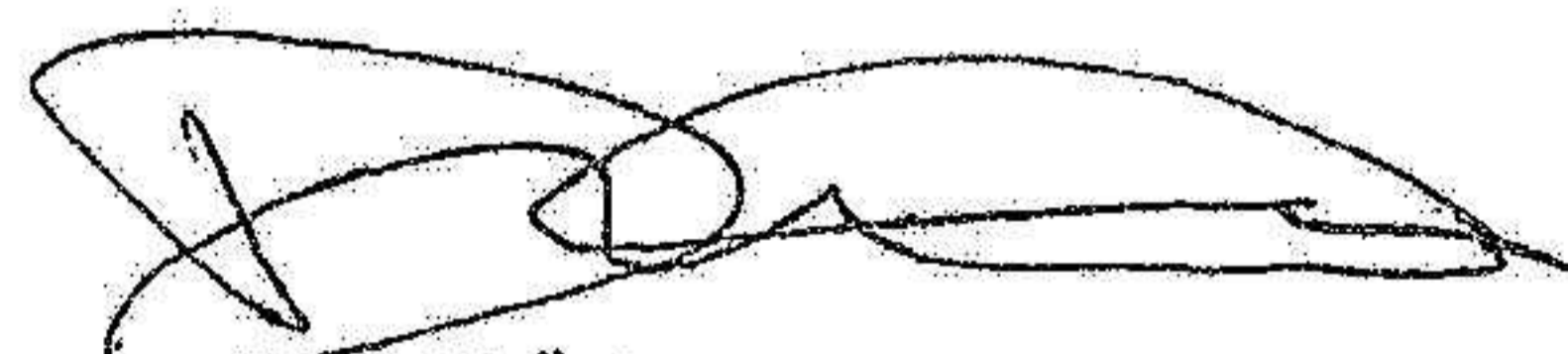
Tyresö

2024-03-15


Claes Johansson
Ordförande


Anders Örjes


Stefan Örjes


David Örjes
Verkst. direktör


Emelle Örjes

2024040305728

Min revisionsberättelse har avgivits 15 mars 2024



Per Lindblom
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tyresö Fastigheter AB

Org.nr 556208-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tyresö Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Allians

REVISION & RÅDGIVNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tyresö Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

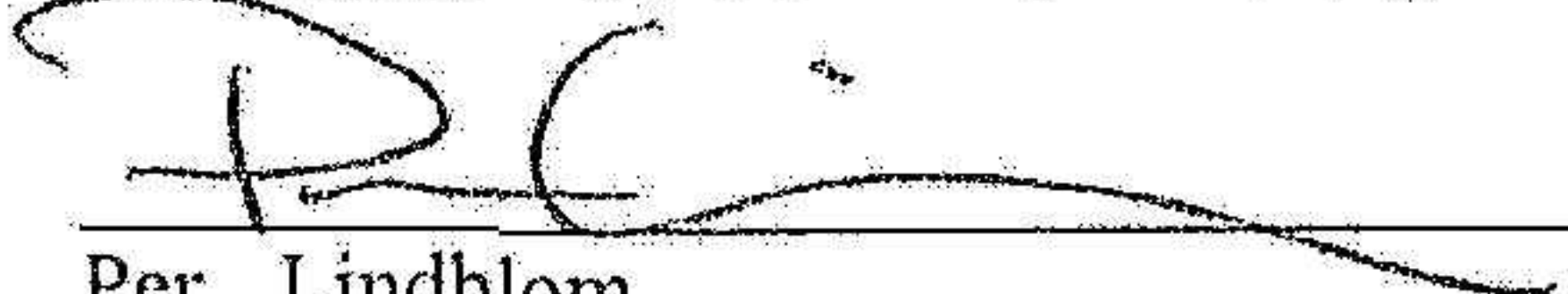
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 15 mars 2024


Per Lindblom
Auktoriserad revisor