

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

## TKF Fastigheter Sydost AB

559096-0398

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	7

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i TKF Fastigheter Sydost Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2023-06-30

  
Tobias Fornbrant

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för TKF Fastigheter Sydost AB, 559096-0398, med säte i Kalmar avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar fastigheter.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 162 191	1 138 095	1 154 178	1 094 756	1 106 417
Resultat efter finansiella poster	247 185	173 022	280 947	217 801	190 970
Balansomslutning	10 434 055	11 100 069	11 093 141	11 123 411	11 691 013
Soliditet (%)	8,12	6,10	5,07	4,39	2,92

Definitioner av nyckeltal, se noter.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	-	398 002
Årets resultat			96 865
Belopp vid årets utgång	50 000	-	494 867

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	398 002
Årets resultat	96 865
	<u>494 867</u>

Styrelsens förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	494 867
	<u>494 867</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 162 191	1 138 095
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 162 191</b>	<b>1 138 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-479 223	-537 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 157	-247 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-726 380</b>	<b>-784 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 811</b>	<b>353 846</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 397	-180 824
Ränteintäkter		771	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 626</b>	<b>-180 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>247 185</b>	<b>173 022</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-92 906	-43 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-92 906</b>	<b>-43 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>154 279</b>	<b>130 022</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-57 414	-52 208
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>96 865</b>	<b>77 814</b>

*W*

## BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

10 094 126

10 341 283

Summa materiella anläggningstillgångar

10 094 126

10 341 283

Summa anläggningstillgångar

10 094 126

10 341 283

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 704

3 563

Övriga Fordringar

2 109

834

Summa kortfristiga fordringar

5 813

4 397

##### Kassa och bank

Kassa och bank

334 116

754 389

Summa kassa och bank

334 116

754 389

Summa omsättningstillgångar

339 929

758 786

**SUMMA TILLGÅNGAR**

10 434 055

11 100 069

## BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

398 002

320 188

Årets resultat

96 865

77 814

**494 867**

**398 002**

#### Summa eget kapital

**544 867**

**448 002**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

380 906

288 000

#### Summa obeskattade reserver

**380 906**

**288 000**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4

2 338 200

7 491 880

Skulder till koncernföretag

5 059 106

59 106

Övriga långfristiga skulder

1 528 875

2 277 826

#### Summa långfristiga skulder

**8 926 181**

**9 828 812**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

153 680

153 680

Leverantörsskulder

9 180

17 901

Skatteskulder

173 116

166 299

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

246 125

197 375

#### Summa kortfristiga skulder

**582 101**

**535 255**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**10 434 055**

**11 100 069**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag ("K2").

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer TKF Fastigheter Sydost AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar) och har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

### Upplysningar till enskilda poster

#### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 454 825	7 454 825
Utgående anskaffningsvärden	<u>7 454 825</u>	<u>7 454 825</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 984 837	-1 858 853
Årets avskrivningar	<u>-125 984</u>	<u>-125 984</u>
Utgående avskrivningar	-2 110 821	-1 984 837
Övervärde byggnad och mark vid fusion	5 477 159	5 477 159
Utgående övervärde	5 477 159	5 477 159
Ingående avskrivning övervärde vid fusion	-605 864	-484 691
Årets avskrivning övervärde	-121 173	-121 173
Utgående avskrivningar övervärde	<u>-727 037</u>	<u>-605 864</u>
Redovisat övervärde	<u>4 750 122</u>	<u>4 871 295</u>
Redovisat värde	10 094 126	10 341 283
Bokfört värde byggnader mark	10 094 126	10 341 283
Skattemässigt värde byggnader och mark	5 344 004	6 339 815

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	614 720	614 720
Förfaller senare än 5 år	<u>1 723 480</u>	<u>6 877 160</u>
	2 338 200	7 491 880

Övriga långfristiga skulder om 1 528 875 avser lån från ägarna/närstående, amorteringsplan saknas.



TKF Fastigheter Sydost AB  
559096-0398

**Not 5 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

8 250 000

8 250 000

**Not 6 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till TKF Holding AB, Org.nr. 559130-5205.

**Not 7 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kalmar 2023-06-30

  
Tobias Fornbrant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

Deloitte AB

  
Christian Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TKF Fastigheter Sydost AB  
organisationsnummer 559096-0398

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TKF Fastigheter Sydost AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TKF Fastigheter Sydost ABs 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TKF Fastigheter Sydost AB 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 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 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 revisionsssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 TKF Fastigheter Sydost AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 TKF Fastigheter Sydost AB 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 30 juni 2023

Deloitte AB

Christian Johansson  
Auktoriserad revisor