

Årsredovisning för
Tec2 Real Estate AB

556801-8179

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Mattias Nilsson
Styrelseledamot

2023-07-02

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Tec2 Real Estate AB, 556801-8179, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Tecto Real Estate är aktiva i fastighetsutveckling och verksamheten är koncentrerad till logistikfastigheter.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Fastigheten i Tec2 Real Estate har under 2022 styckats av och består nu av de två fastigheterna Markaryd Ulvaryd 2:43 och Markaryd Ulvaryd 2:70. Avstyckningen har skett för att etablera en ny byggnad för byggvarekedjan Byggmax i Markaryds kommun. Byggmax har planerat tillträde under 2023.

Kriget i Ukraina har påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat negativt. Det har bland annat medfört högre uppvärmningskostnader, en ökad inflation och stigande räntor. Tec2 Real Estate AB arbetar aktivt med kostnadseffektivisering och de åtgärder som vidtagits gör att företaget hittills klarat kriget och inte ser något behov av ytterligare åtgärder.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	2 833	1 623	1 020	1 984
Rörelseresultat	691	-80	292	986
Resultat efter finansiella poster	423	-279	48	759
Rörelsemarginal %	24,4	-4,9	28,6	38,3
Avkastning på totalt kapital %	1,7	-0,1	1,2	4,1
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,6	-0,1	1,2	7
Avkastning på eget kapital %	2,9	-2,2	0,5	30
Balansomslutning	49 256	32 118	23 862	15 453
Kassalikviditet %	123,8	73,4	775,8	374,9
Soliditet %	30,1	39,2	38,5	16

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Kassalikviditet
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	12 551 634	-67 436	4 821
Balanseras i ny räkning			4 821	-4 821
Uppskrivning av anläggningstillgång		2 655 701		
Upplösning av uppskrivningsfond		-472 877	472 877	
Skatteeffekt		-449 662		
Årets resultat				10 109
Utgående balans	100 000	14 284 796	410 262	10 109

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	410 262
Årets resultat	10 109
Medel att disponera	420 371
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	420 371
Summa	420 371

Kommentar till resultatdisposition

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 832 647	1 622 998
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		2 832 647	1 622 998
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-217 715	-225 415
Övriga externa kostnader		-1 121 881	-825 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-802 091	-652 251
Summa rörelsens kostnader		-2 141 687	-1 703 175
Rörelseresultat		690 960	-80 177
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	149 000	60 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-416 785	-259 237
Summa resultat från finansiella poster		-267 586	-199 169
Resultat efter finansiella poster		423 374	-279 346
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	80 000
Lämnade koncernbidrag		-370 000	0
Summa bokslutsdispositioner	4	-370 000	80 000
Resultat före skatt		53 374	-199 346
Skatter			
Skatt på årets resultat		-43 265	204 167
Summa skatter		-43 265	204 167
Årets resultat		10 109	4 821

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 000 000	27 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	53 668	59 631
Summa materiella anläggningstillgångar		29 053 668	27 059 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 193 836	3 044 836
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 193 836	3 044 836
Summa anläggningstillgångar		32 247 504	30 104 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 875	241 250
Fordringar hos koncernföretag		9 688 612	80 000
Övriga fordringar		2 406 284	695 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 233	-1
Summa kortfristiga fordringar		12 179 004	1 016 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 829 923	996 566
Summa kassa och bank		4 829 923	996 566
Summa omsättningstillgångar		17 008 927	2 013 223
SUMMA TILLGÅNGAR		49 256 431	32 117 690

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	14 284 796	12 551 634
Summa bundet eget kapital		14 384 796	12 651 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		410 262	-67 436
Årets resultat		10 109	4 821
Summa fritt eget kapital		420 371	-62 615
Summa eget kapital		14 805 167	12 589 019
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 919 078	3 518 636
Summa avsättningar		3 919 078	3 518 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 789 500	13 267 804
Summa långfristiga skulder		16 789 500	13 267 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		702 000	561 648
Leverantörsskulder		11 288 192	2 034 176
Skulder till koncernföretag		1 618 434	0
Aktuella skatteskulder		122 186	42 600
Övriga skulder		6 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 624	103 807
Summa kortfristiga skulder		13 742 686	2 742 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 256 431	32 117 690

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Skatter

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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.

De huvudgrupper av komponenter som har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader är stomme och grund, hiss, installationer, fasad, fönster, stammar och tak.

	<i>År</i>
Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	149 000	60 068
Summa	149 000	60 068
Summa	149 000	60 068

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	0	0
Räntekostnader kreditinstitut	-416 785	-259 237
Summa	-416 785	-259 237
Kursdifferenser	0	0
Orealiserad värdeförändring på skulder	0	0
Summa	-416 785	-259 237

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	0	80 000
Lämnade koncernbidrag	-370 000	0
Summa	-370 000	80 000
Förändring av periodiseringsfonder		
Avsättning till periodiseringsfonder	0	0
Återföring av periodiseringsfonder	0	0
Summa	0	0
Förändring av överavskrivningar	0	0
Övriga bokslutsdispositioner		
Förändring av ersättningsfond		
Avsättning till ersättningsfond	0	0
lanspråktaget belopp från ersättningsfond för avskrivningar	0	0
Återföring från ersättningsfond	0	0
Summa	0	0
Andra bokslutsdispositioner	0	0
Summa	0	0
Summa bokslutsdispositioner	-370 000	80 000

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 838 482	10 870 815
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	140 427	1 967 667
Utgående anskaffningsvärden	12 978 909	12 838 482
Ingående avskrivningar	-1 646 585	-1 337 893
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-323 251	-308 692
Utgående avskrivningar	-1 969 836	-1 646 585
Ingående uppskrivningar	15 808 103	11 967 078
Förändringar av uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	2 655 701	4 184 584
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-472 877	-343 559
Utgående uppskrivningar	17 990 927	15 808 103
Redovisat värde	29 000 000	27 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 631	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		59 631
Utgående anskaffningsvärden	59 631	59 631
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 963	0
Utgående avskrivningar	-5 963	0
Redovisat värde	53 668	59 631

Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	12 551 634	9 501 860
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	2 206 039	3 393 333
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-472 877	-343 559
Utgående balans	14 284 796	12 551 634
Uppskrivna tillgångarnas värde exkl. uppskrivning	11 009 068	11 191 897

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	13 981 500	11 021 212

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har fastigheten Markaryd Ulvaryd 2:70 sålts till systerbolaget Tec2 Ulvaryd AB.

Underskrifter

Markäryd den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mattias Nilsson 2023-06-30
Mattias Nilsson Datum
Styrelseordförande

Bengt Nilsson 2023-06-30
Bengt Nilsson Datum
Styrelseledamot