

# ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Tingsvalvet M16 AB

556795-5843

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

## ÅRSREDOVISNING FÖR TINGSVALVET M16 AB

Styrelsen för Tingsvalvet M16 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Tingsvalvet M16 AB, org. nr 556795-5843, med säte i Stockholm är ett fastighetsbolag som äger fastigheten Mercurius 16 i Karlstad Kommun. Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tingsvalvet M16 AB är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Holding AB, org. nr 559201-9672. Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290, är moderföretag i största och minsta koncern som upprättar koncernredovisning.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 10 000 tkr. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under året. Resultatet i bolaget har utvecklats i enlighet med plan och bedrivs i beslutad inriktning.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	19 169	24 085	24 334	23 465	23 434
Driftnetto	10 645	15 720	14 866	14 005	16 419
Årets resultat	-12 934	-9 640	-11 055	-3 881	1 188
Balansomslutning	263 759	270 490	279 284	297 770	282 537
Soliditet, % <sup>(1)</sup>	0,6	1,7	2,4	5,9	7,6

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

**Övriga upplysningar**

*Anställda och personalkostnader*

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 24.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	14 412 512
Årets resultat	-12 933 627
	<u>1 478 885</u>

Styrelsen föreslår att

I ny räkning balanseras	1 478 885
	<u>1 478 885</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	5	19 169	24 085
Fastighetskostnader	6	-8 524	-8 364
<b>Driftnetto</b>		<b>10 645</b>	<b>15 720</b>
Av- och nedskrivningar	11	-17 618	-17 618
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-6 972</b>	<b>-1 897</b>
Central administration	7, 8	-1 943	-3 169
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 915</b>	<b>-5 066</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		367	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 747	-6 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 379</b>	<b>-6 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 294</b>	<b>-11 913</b>
Skatt på årets resultat	10	2 360	2 273
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 934</b>	<b>-9 640</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		-12 934	-9 640
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-12 934</b>	<b>-9 640</b>

Tingsvalvet M16 AB  
556795-5843

2022060326743

## BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	220 578	238 195
Pågående nyanläggningar	12	17 043	5 497
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237 621</b>	<b>243 692</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		14 994	-
Uppskjuten skattefordran	13, 14	6 661	4 301
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 654</b>	<b>4 301</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>259 275</b>	<b>247 993</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		663	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 485	1 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		655	714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 803</b>	<b>2 092</b>

<b>Kassa och bank</b>	15	<b>1 680</b>	<b>20 405</b>
-----------------------	----	--------------	---------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 484</b>	<b>22 497</b>
------------------------------------	--	--------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>263 759</b>	<b>270 490</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<u>Fritt eget kapital</u>	17		
Balanserad vinst eller förlust		14 413	14 053
Årets resultat		-12 934	-9 640
		<b>1 479</b>	<b>4 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 579</b>	<b>4 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	244 078	260 547
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>244 078</b>	<b>260 547</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 767	1 970
Skulder till koncernföretag		13 579	-
Aktuella skatteskulder		591	1 384
Övriga kortfristiga skulder		333	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	832	1 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 102</b>	<b>5 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>263 759</b>	<b>270 490</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>17 608</b>	<b>-11 055</b>	<b>6 653</b>
Disponering av föregående års resultat			-11 055	11 055	-
Erhållna aktieägartillskott			7 500		7 500
Årets resultat				-9 640	-9 640
Årets totalresultat				-	-
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>14 053</b>	<b>-9 640</b>	<b>4 513</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>14 053</b>	<b>-9 640</b>	<b>4 513</b>
Disponering av föregående års resultat			-9 640	9 640	-
Erhållna aktieägartillskott			10 000		10 000
Årets resultat				-12 934	-12 934
Årets totalresultat				-	-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>14 413</b>	<b>-12 934</b>	<b>1 579</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-15 294	-11 913
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar byggnader		17 618	17 618
Bokslutsdispositioner		-	-
Övriga justeringar		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>2 324</b>	<b>5 705</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-711	-1 523
Förändring av övriga kortfristiga skulder		12 672	-7 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 284</b>	<b>-3 041</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-11 546	838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 546</b>	<b>838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lösen av skulder till kreditinstitut		0	0
Förändring långfristiga mellanhavanden till koncernföretag		-31 463	569
Erhållna aktieägartillskott		0	7 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-31 463</b>	<b>8 069</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-28 724</b>	<b>5 866</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>20 405</b>	<b>14 539</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>1 680</b>	<b>20 405</b>

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Tingsvalvet M16 AB med organisationsnummer 556795-5843 är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Holding AB, org.nr 559201-9672, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 38, Stockholm.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 §. Moderbolag i den största och minsta koncern som Tingsvalvet M16 AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hysesintäkter

Bolagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. Koncernens intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter. Serviceintäkter avser annan debitering såsom värme, kyla, vatten mm.

## Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Sålides redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### **Andra finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### **Finansiella instrument IFRS 9**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fodringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

#### **Not 3 Kritiska uppskattningar och bedömningar**

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

**Not 4 Påverkan av nya eller omarbetade redovisningsstandarder**

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2021 som påverkar bolagets finansiella rapporter.

**Beslutade ändringar och förslag till ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft**

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller förslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	15 743	23 318
Senare än ett år men inom fem år	48 413	68 144
Senare än fem år	75 500	81 056
<b>Summa</b>	<b>139 656</b>	<b>172 517</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-6 178	-5 987
Reparationer och underhåll	-437	-468
Fastighetsskatt	-1 909	-1 909
<b>Summa</b>	<b>-8 524</b>	<b>-8 364</b>

**Not 7 Central administration**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förvaltningskostnader	-1 766	-1 593
Övrigt	-177	-1 576
<b>Summa</b>	<b>-1 943</b>	<b>-3 169</b>

**Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag, Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290.

**Not 9 Finansiella kostnader**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader	-6 733	-6 846
Övriga finansiella kostnader	-13	-3
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-6 747</b>	<b>-6 848</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 10 Skatt**

**Aktuell skatt**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	2 360	2 273
<b>Summa</b>	<b>2 360</b>	<b>2 273</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 (21,4) % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

**Avstämning årets skattekostnad**

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	-15 294	-11 913
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	3 151	2 549
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-777	-659
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-14	-
Effekt av ändrad skattesats*	-	6
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-	376
Övriga justeringar	-	-
<b>Summa</b>	<b>-790</b>	<b>-276</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2 360</b>	<b>2 273</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

\*Uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter räknades år 2020 till skattesatsen 20,6% medan aktuell skatt beräknadess till 21,4%. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när den temporära skillnaden förväntas aktualiseras. Aktuell skattesats för bolagsskatt 2021 är 20,6%, vilken sänktes från 21,4% från den 1 januari 2021.

**Not 11 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	301 299	301 299
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>301 299</b>	<b>301 299</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-63 104	-45 486
Årets avskrivningar enligt plan	-17 618	-17 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-80 721</b>	<b>-63 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>220 578</b>	<b>238 195</b>

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 312 000 tkr (336 000 tkr). Tingsvalvet fastställer fastighetsvärdet genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnas uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av fastighetens intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Värdering har skett enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	5 497	6 335
Investeringar	11 546	-838
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 043</b>	<b>5 497</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Aktiverande underskottsavdrag	6 661	4 301
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>6 661</b>	<b>4 301</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>6 661</b>	<b>4 301</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % för aktiverade underskottsavdrag och för temporära skillnader på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när den temporära skillnaden förväntas aktualiseras.

**Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	0	0	0
Underskottsavdrag	4 301	2 360	6 661
<b>Summa</b>	<b>4 301</b>	<b>2 360</b>	<b>6 661</b>
2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	1 334	-1 334	0
Underskottsavdrag	694	3 607	4 301
<b>Summa</b>	<b>2 028</b>	<b>2 273</b>	<b>4 301</b>

**Not 15 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	1 680	20 405
<b>Summa</b>	<b>1 680</b>	<b>20 405</b>

**Not 16 Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 100 000 kr. Antalet aktier uppgår till 1 000 st med ett kvotvärde om 100 kr.

**Not 17 Fritt eget kapital**

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	14 412 512
Årets resultat	-12 933 627
	<u>1 478 885</u>

Styrelsen föreslår att	
I ny räkning balanseras	<u>1 478 885</u>
	<u>1 478 885</u>

**Not 18 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till koncernföretag	244 078	260 547
<b>Summa</b>	<b>244 078</b>	<b>260 547</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	-741	-1 871
Upplupna projektkostnader	-	-
Övriga poster	-91	-
<b>Summa</b>	<b>-832</b>	<b>-1 871</b>

**Not 20 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	234 450	234 450
<b>Summa</b>	<b>234 450</b>	<b>234 450</b>

*Eventalförpliktelser*

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 22 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10 % (7 %) av inköpen och 0 % (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Tingsvalvet M16 AB  
556795-5843

---

2022060326758

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Jens Mattsson  
Styrelseledamot

Peter Bredelius  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2022



2021\_Tingsvalvet\_M16\_AB\_RFR2\_årsredo  
visning\_220309.pdf

(290494 byte)

SHA-512: 8374cd69b1a2803004e348b85bbe403aaf303  
f8e120c4d8a345930c9e3cd177df4abfc843ae652b9ac9  
28cf80260312a6bd69784cae25c9ea90335066a5705e6

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-09 17:09:32 (CET)



**Mikael Igelström**

mikael.igelstrom@telia.com 195804126992  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-09 15:43:24 (CET)



**Jens Mattsson**

jens.mattsson@optiga.se 197201151433  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-11 10:58:54 (CET)



**Fredric Hävrén**

fredric.havren@se.by.com 197110240251  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-09 20:50:05 (CET)



**Tobias Emanuelsson**

tobias@polarstructure.se 197811076210  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-10 12:53:08 (CET)



**Jan Peter Bredelius**

hpbredeliusab@gmail.com 196912054672  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2021\_Tingsvalvet\_M16\_AB\_RFR2\_årsredovisning\_220309.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

efcc625ee85629ee6a849bc8a73a78894006326a659c4bcc7b9e82b0b0d645a2faae62b99a5d3c9ae6358c11bddb5d6b8938c09d1ea1f2cc661986a9f17d



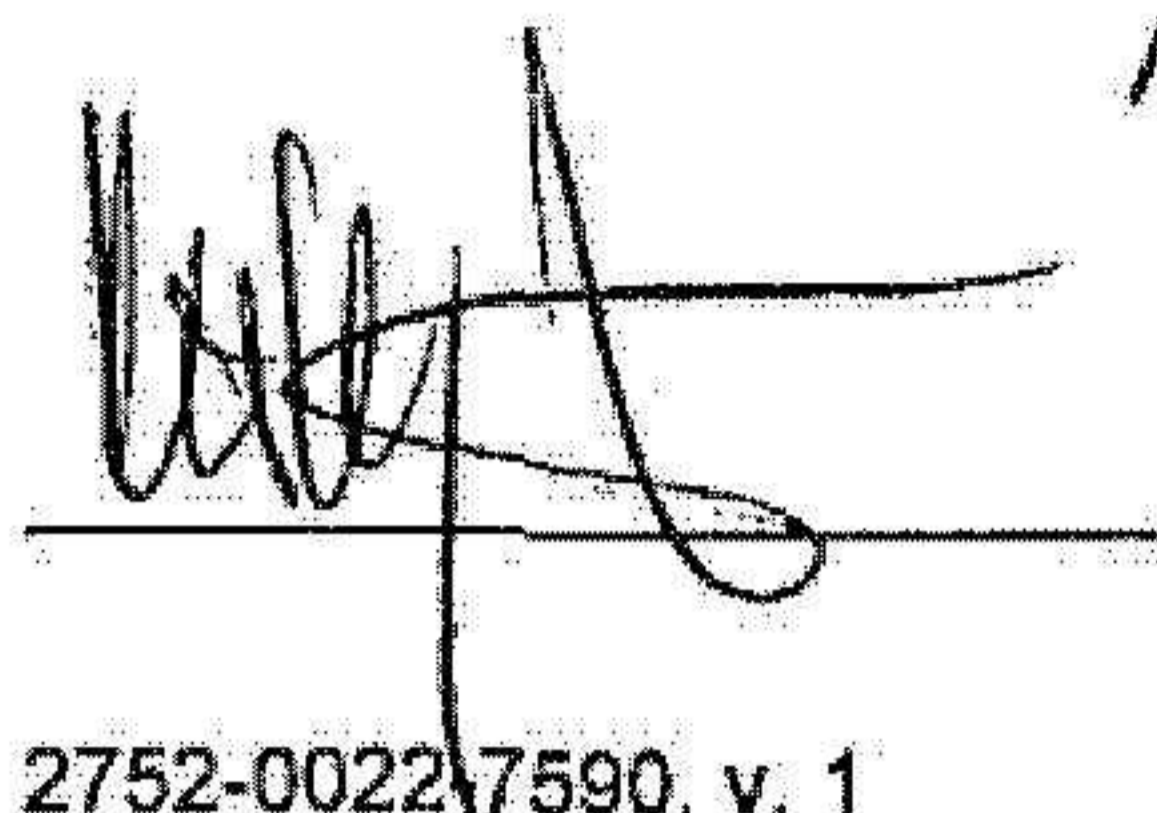
**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

**FASTSTÄLLELSEINTYG TILL ÅRSREDOVISNING****Intyg om att balansräkningen och resultaträkningen har fastställts**

Undertecknad styrelseledamot i **Tingsvalvet M16 AB**, org.nr 556795-5843, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 2 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Stockholm den 2 juni 2022





Building a better  
working world

2022060326761

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsvalvet M16 AB, org.nr 556795-5843

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsvalvet M16 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsvalvet M16 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tingsvalvet M16 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31) har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2021 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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. Risken 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 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 av Tingsvalvet M16 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tingsvalvet M16 AB enligt god revisors sed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-11 10:08:11 UTC



2022060326763

Penneo dokumentnyckel: BFO4A-YPXPI-GBAXW-PHO6H-EKDH3-EF647

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>