

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Tingsvalvet M14 AB

556959-8831

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



ÅRSREDOVISNING FÖR TINGSVALVET M14 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet M14 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Tingsvalvet M14 AB, org. nr 556959-8831, med säte i Stockholm är ett fastighetsbolag som äger fastigheten Mercurius 14 i Karlstad kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tingsvalvet M14 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.

Under året har de projekt som var pågående under föregående räkenskapsår slutförts vilket medfört högre hyresintäkter. Bolaget har under året lämnat koncernbidrag om 9 497 (6 400) tkr. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under året. Resultatet i bolaget har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad riktning.

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 moderbolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	23 755	16 274	12 812	15 208	14 274
Driftnetto	19 000	12 983	10 892	12 215	10 724
Årets resultat	-4 459	-3 218	-2 808	-11 890	76
Balansomslutning	320 591	321 124	231 968	172 339	171 385
Soliditet, % ⁽¹⁾	9,2	10,6	16,0	23,2	30,3

⁽¹⁾ 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 inte har utbetalats.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	45 900 000
Balanserat resultat	-17 113 533
Årets resultat	-4 459 036
	<u>24 327 431</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

<u>24 327 431</u>
24 327 431

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	5	23 755	16 274
Fastighetskostnader	6	-4 755	-3 291
Driftnetto		19 000	12 983
Av- och nedskrivningar	12	-3 784	-3 796
Resultat efter avskrivningar		15 216	9 187
Central administration	7, 8	-3 690	-662
Rörelseresultat		11 526	8 525
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 521	-5 489
Summa finansiella poster		-6 521	-5 489
Resultat efter finansiella poster		5 004	3 036
Bokslutsdispositioner	10	-9 497	-6 400
Resultat före skatt		-4 492	-3 364
Skatt på årets resultat	11	33	146
Årets resultat		-4 459	-3 218

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-4 459	-3 218
Övrigt totalresultat		-	0
Årets totalresultat		-4 459	-3 218

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	304 456	144 401
Pågående nyanläggningar	13	-	162 392
Summa materiella anläggningstillgångar		304 456	306 793

Summa anläggningstillgångar 304 456 306 793

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15	-
Fordringar hos koncernföretag		7 056	-
Övriga kortfristiga fordringar		194	4 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 410	13
Summa kortfristiga fordringar		8 675	4 904

Kassa och bank 17 7 460 9 427

Summa omsättningstillgångar 16 134 14 331

SUMMA TILLGÅNGAR 320 591 321 124

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

18	5 150	5 150
	5 150	5 150

Fritt eget kapital

19		
----	--	--

Överkursfond

	45 900	45 900
--	--------	--------

Balanserad vinst eller förlust

	-17 114	-13 895
--	---------	---------

Årets resultat

	-4 459	-3 218
--	--------	--------

	24 327	28 787
--	---------------	---------------

Summa eget kapital

	29 477	33 937
--	---------------	---------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14,15	14 242	14 275
-------	--------	--------

Summa avsättningar

	14 242	14 275
--	---------------	---------------

Långfristiga skulder

20		
----	--	--

Skulder till koncernföretag

	254 316	250 412
--	---------	---------

Summa långfristiga skulder

	254 316	250 412
--	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	3 314	1 159
--	-------	-------

Skulder till koncernföretag

	10 988	15 273
--	--------	--------

Aktuella skatteskulder

	862	802
--	-----	-----

Övriga kortfristiga skulder

	16	97
--	----	----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21	7 377	5 168
----	-------	-------

Summa kortfristiga skulder

	22 556	22 500
--	---------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	320 591	321 124
--	----------------	----------------

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	5 150	45 900	-11 087	-2 808	37 155
Disponering av föregående års resultat			-2 808	2 808	0
Årets resultat				-3 218	-3 218
Årets totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 150	45 900	-13 895	-3 218	33 937
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 150	45 900	-13 895	-3 218	33 937
Disponering av föregående års resultat			-3 218	3 218	0
Årets resultat				-4 459	-4 459
Årets totalresultat				-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 150	45 900	-17 113	-4 459	29 477

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 51 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Överkursfond

Posten överkursfond består av överkurs som uppstod vid genomförd nyemission under 2014.

Balanserat resultat

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

KASSAFLÖDESANALYS		2022-01-01	2021-01-01
(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-4 492	-3 364
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar byggnader		3 784	3 796
Finansiella poster		6 521	-
Bokslutsdispositioner		9 497	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		15 309	432
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-10 171	-4 355
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 059	11 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 079	7 983
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 447	-84 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 447	-84 053
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga mellanhavanden till koncernföretag		-2 600	80 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 600	80 615
Årets kassaflöde		-1 968	4 544
Likvida medel vid årets början		9 427	4 883
Likvida medel vid årets slut	16	7 460	9 427

NOTER

Not 1 Allmän information

Tingsvalvet M14 AB med organisationsnummer 556959-8831 är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Holding AB, org.nr 559201-9672, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mått Johanssonsväg 50, Eskilstuna.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Tingsvalvet M14 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 mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. Bolagets intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna består av hysesintäkter och serviceintäkter. Hysesintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter och 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. Bolagets 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	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 fordringar 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 ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2022 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

	2022-01-01	2021-01-01
Förfallotidpunkt:	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	25 565	17 490
Senare än ett år men inom fem år	77 468	68 467
Senare än fem år	84 876	75 020
Summa	187 909	160 977

Not 6: Fastighetskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-2 825	-1 448
Reparationer och underhåll		-908
Fastighetsskatt	-1 930	-935
Summa	-4 755	-3 291

Not 7: Central administration

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningskostnader	-2 826	-446
Övrigt	-865	-216
Summa	-3 690	-662

Not 8: Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	15	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa finansiella intäkter	15	0

Föregående år togs samtliga kostnader avseende revision i koncernens moderbolag, Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9	Finansiella kostnader	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Räntekostnader koncernföretag	-6 602	-5 489
	Räntekostnader övriga	-2	
	Övriga finansiella kostnader	83	-
	Summa finansiella kostnader	-6 521	-5 489

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

Not 10	Bokslutsdispositioner	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Lämnade koncernbidrag	-9 497	-6 400
	Summa bokslutsdispositioner	-9 497	-6 400

Not 11	Skatt	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Aktuell skatt		
	Aktuell skatt på årets resultat	-	-
	Summa	0	0
	Uppskjuten skatt		
	Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	33	146
	Summa	33	146

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

Avstämning årets skattekostnad	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	-4 492	-3 364
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	925	693
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-984	-766
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-	118
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	92	44
Skatt hänförlig till tidigare år	-	58
Summa	-892	-546
Årets redovisade skattekostnad	33	146

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	179 860	179 440
Nyanskaffningar	-	420
Omklassificeringar	163 839	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	343 699	179 860
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 459	-31 663
Årets avskrivningar enligt plan	-3 784	-3 796
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 243	-35 459
Utgående redovisat värde	304 456	144 401

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 400 000 tkr (410 000 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 fastighets specifika 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 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	162 392	78 759
Investeringar	1 447	83 633
Omklassificeringar	-163 839	-
Utgående redovisat värde	-	162 392

Not 14 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	14 242	14 275
Summa uppskjutna skatteskulder	14 242	14 275

Underskottsavdrag och uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid årets utgång uppgår skattemässiga underskottsavdrag till 0 (446) tkr.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering beräknad utifrån de av Riksdagen beslutade skattesatserna om 20,6 %.

Not 15 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	14 275	33	14 242
Summa	14 275	33	14 242

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-14 421	146	14 275
Summa	-14 421	146	14 275

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	24	13
Upplupna intäkter	1 386	-
Summa	1 410	13

Not 17 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	7 460	9 427
Checkkredit	-	-
Summa	7 460	9 427

Not 18 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 5 150 000 kr. Antalet aktier uppgår till 51 500 st med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 19 Fritt eget kapital

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	45 900 000
Balanserat resultat	-17 113 533
Årets resultat	-4 459 036
	<u>24 327 431</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	<u>24 327 431</u>
	<u>24 327 431</u>

Not 20 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag har ingen förfallotidpunkt avtalats.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	7 206	5 114
Övriga poster	171	54
Summa	7 377	5 168

Not 22 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 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	206 550	206 550
Summa	206 550	206 550

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

Not 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 33 % (16 %) 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.



2023062825717

Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Magnus Nilsson
Styrelseordförande

Sven Engwall
Styrelseledamot

Magnus Fält
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisör



Verifikat

Transaktion 09222115557495069255

Dokument

Tingsvalvet M14 AB - Årsredovisning 2022 Slutlig 2023-06-16
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-06-19 12:33:15 CEST (+0200) av Andrea Puljar (AP)
Färdigställt 2023-06-22 15:04:35 CEST (+0200)

Initierare

Andrea Puljar (AP)
RetailFast Holding AB
andrea.puljar@tingsvalvet.se
+46706182409

Signerande parter

Magnus Fält (MF)
Personnummer 6409221691
magnus.falt@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS FÄLT"
Signerade 2023-06-19 14:45:11 CEST (+0200)

Håkan Karlsson (HK)
Personnummer 7212271618
hakan.karlsson@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Håkan Karlsson"
Signerade 2023-06-19 12:37:13 CEST (+0200)

Sven Engvall (SE)
Personnummer 196106307595
sven.engvall@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Engvall"
Signerade 2023-06-19 16:12:51 CEST (+0200)

Therese Malmgren (TM)
KPMG AB
Personnummer 197612017520
therese.malmgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Birgitta Therese Malmgren"



Verifikat

Transaktion 09222115557495069255

Signerade 2023-06-22 15:04:35 CEST (+0200)

Nils Magnus Nilsson (NMN)
Personnummer 194805056431
nils.magnus@eskatt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Magnus Nilsson"
Signerade 2023-06-20 14:34:47 CEST (+0200)

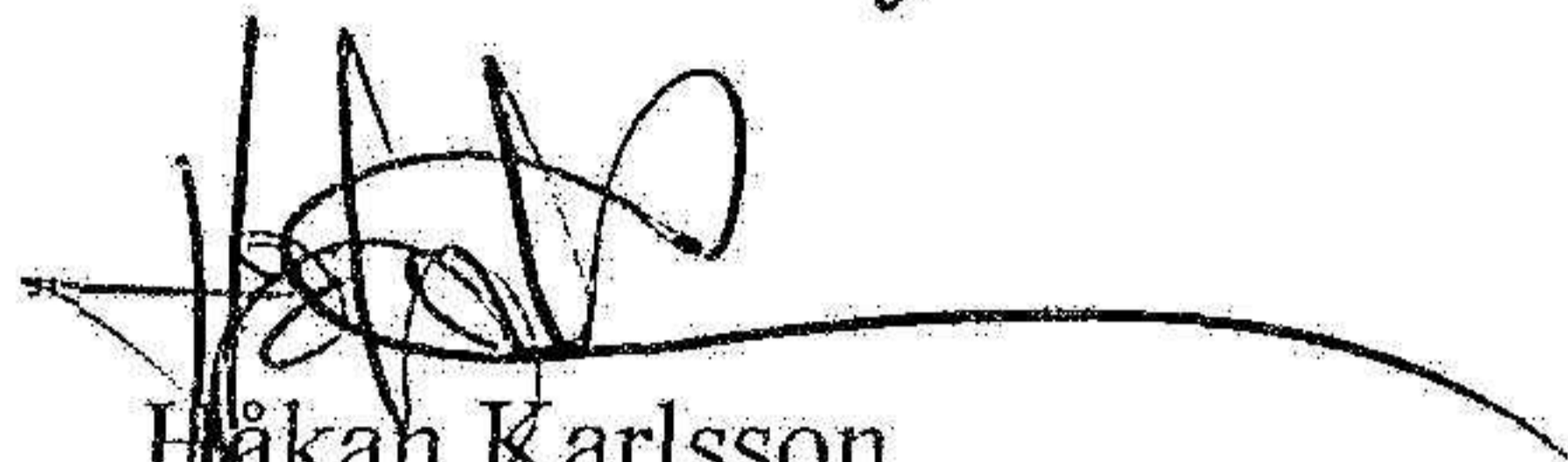
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tingsvalvet M14 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 26/6-23



Håkan Karlsson
Styrelseledamot/Verkställande direktör

2023062825720



2023062825721

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsvalvet M14 AB, org. nr 556959-8831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsvalvet M14 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsvalvet M14 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 M14 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 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Tingsvalvet M14 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Tingsvalvet M14 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 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

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 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.

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.

Bollnäs 22 juni 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Therese Malmgren

39AB6FDF43164FD...

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: D3B4A26FD89B4843AD1FFEFB0F964C26
Subject: Complete with DocuSign: RB M14.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Therese Malmgren
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
therese.malmgren@kpmg.se
IP Address: 176.71.134.241

Record Tracking

Status: Original
6/22/2023 2:31:20 PM

Holder: Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se
PMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Therese Malmgren
39AB8FDF43164FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 176.71.134.241

Timestamp

Sent: 6/22/2023 2:31:51 PM
Viewed: 6/22/2023 3:03:49 PM
Signed: 6/22/2023 3:03:59 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c772e0c3-6e67-56a4-9d10-fb1b23225450
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2023 3:03:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

6/22/2023 2:31:51 PM
6/22/2023 3:03:49 PM
6/22/2023 3:03:59 PM
6/22/2023 3:03:59 PM