20220603267 89

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

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

Assently: bfa54e794aa720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267790

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

ÅRSREDOVISNING FÖR TINGSVALVET M14 AB

Styrelsen för Tingsvalvet M14 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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. Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

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.

Bolaget har under året lämnat koncernbidrag om 6 400 tkr. I övrigt har inga väsentliga händelser skett 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 det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	16 274	12 812	15 208	14 274	13 975
Driftnetto	12 983	10 892	12 215	10 724	9 565
Årets resultat	-3 218	-2 808	-11 890	76	1 408
Balansomslutning	321 124	231 968	172 339	171 385	169 515
Soliditet, % [1]	10,6	16,0	23,2	30,3	30,9

[1] Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Assently: bfa54e794ae720ec6d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267791

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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	45 900 000
Balanserat resultat	-13 894 940
Årets resultat	-3 218 593
	28 786 467

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	28 786 467
	28 786 467

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.

Assently: bfa54e794aa720ec5d62977 1aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848569494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267 92

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	5	16 274	12 812
Fastighetskostnader	6	-3 291	-1 920
Driftnetto		**12 983**	**10 892**
Av- och nedskrivningar	12	-3 796	-3 770
Resultat efter avskrivningar		**9 187**	**7 121**
Central administration	7, 8	-662	111
Rörelseresultat		**8 525**	**7 233**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 489	-3 398
Summa finansiella poster		**-5 489**	**-3 398**
Resultat efter finansiella poster		**3 036**	**3 835**
Bokslutsdispositioner	10	-6 400	-4 838
Resultat före skatt		**-3 364**	**-1 004**
Skatt på årets resultat	11	146	-1 804
Årets resultat		**-3 218**	**-2 808**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-3 218	-2 808
Övrigt totalresultat		-	0
Årets totalresultat		**-3 218**	**-2 808**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267793

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	144 401	147 777
Pågående nyanläggningar	13	162 392	78 759
Summa materiella anläggningstillgångar		**306 793**	**226 535**
Summa anläggningstillgångar		**306 793**	**226 535**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	6
Aktuella skattefordringar		-	133
Övriga kortfristiga fordringar		4 891	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	51
Summa kortfristiga fordringar		**4 904**	**549**
Kassa och bank	16	9 427	4 883
Summa omsättningstillgångar		**14 331**	**5 432**
SUMMA TILLGÅNGAR		**321 124**	**231 968**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267794

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

BALANSRÄKNING
(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	5 150	5 150
		5 150	**5 150**
Fritt eget kapital	18		
Överkursfond		45 900	45 900
Balanserad vinst eller förlust		-13 895	-11 087
Årets resultat		-3 218	-2 808
		28 787	**32 005**
Summa eget kapital		**33 937**	**37 155**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14,15	14 275	14 421
Summa avsättningar		**14 275**	**14 421**
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag		250 412	169 797
Summa långfristiga skulder		**250 412**	**169 797**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 159	7 276
Skulder till koncernföretag		15 273	-
Aktuella skatteskulder		802	-
Övriga kortfristiga skulder		97	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 168	3 220
Summa kortfristiga skulder		**22 500**	**10 594**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**321 124**	**231 968**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a603a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267795

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**5 150**	**45 900**	**803**	**-11 890**	**39 963**
Disponering av föregående års resultat			-11 890	11 890	**0**
Årets resultat				-2 808	**-2 808**
Årets totalresultat				-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	**5 150**	**45 900**	**-11 087**	**-2 808**	**37 155**
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				-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**5 150**	**45 900**	**-13 895**	**-3 218**	**33 937**

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.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267796

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)	**Not**	**2021-01-01** **2021-12-31**	**2020-01-01** **2020-12-31**
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-3 364	-1 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar byggnader		3 796	3 770
Betald skatt		0	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**432**	**2 636**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-4 355	249
Förändring av övriga kortfristiga skulder		11 906	2 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 983**	**5 708**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-84 053	-65 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-84 053**	**-65 090**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga mellanhavanden till koncernföretag		80 615	57 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**80 615**	**57 938**
Årets kassaflöde		**4 544**	**-1 443**
Likvida medel vid årets början		**4 883**	**6 326**
Likvida medel vid årets slut	16	**9 427**	**4 883**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267797

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 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 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 mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter
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 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.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267798

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. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisas 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 villket 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.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c8a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f736efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603267799

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 anskaffnlngsvärdet 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.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c8a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff32d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O0

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 objektivt, 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 en 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 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.

Assently: bfa54e794aa720ec5d829771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O1

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
Förfallotidpunkt:	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Inom ett år	17 490	15 954
Senare än ett år men inom fem år	68 467	22 432
Senare än fem år	75 020	-
Summa	**160 977**	**38 386**

Not 6 Fastighetskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	**2020-12-31**
Drift- och förvaltningskostnader	-1 448	-937
Reparationer och underhåll	-908	-48
Fastighetsskatt	-935	-935
Summa	**-3 291**	**-1 920**

Not 7 Central administration

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	**2020-12-31**
Förvaltningskostnader	-446	-853
Övrigt	-216	965
Summa	**-662**	**111**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag, Tingsvalvet Fastighets AB (publ),

Not 9 Finansiella kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	**2020-12-31**
Räntekostnader	-5 489	-3 397
Övriga finansiella kostnader	-	-2
Summa finansiella kostnader	**-5 489**	**-3 398**

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

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	**2020-12-31**
Lämnade koncernbidrag	-6 400	-4 838
Summa bokslutsdispositioner	**-6 400**	**-4 838**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb8aa1848559494df2f996e52c2633246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

Not 11 Skatt

Aktuell skatt

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-130
Summa	**0**	**-130**

Uppskjuten skatt

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	146	-1 674
Summa	**146**	**-1 674**

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	**-3 364**	**-1 004**
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	693	215
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-766	-331
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	118	-1 674
Effekt av ändrad skattesats*	-	12
Skatteeffekt av underskottsavdrag	44	104
Skatt hänförlig till tidigare år	58	-130
Summa	**-546**	**-2 019**
Årets redovisade skattekostnad	**146**	**-1 804**

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 räknas till skattesatsen 20,6% medan aktuell skatt beräknas till 20,6% (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.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O3

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	179 440	179 440
Nyanskaffningar	420	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**179 860**	**179 440**
Ingående avskrivningar enligt plan	-31 663	-27 893
Årets avskrivningar enligt plan	-3 796	-3 770
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-35 459**	**-31 663**
Utgående redovisat värde	**144 401**	**147 777**

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 410 000 tkr (366 000 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 förvaltningsfastighetena eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	78 759	13 669
Investeringar	83 633	65 090
Omklassificeringar	0	-
Utgående redovisat värde	**162 392**	**78 759**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2633246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O4

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:

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde och skatte-mässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	14 275	14 421
Summa uppskjutna skatteskulder	**14 275**	**14 421**

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 15 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-12 747	-1 674	-14 421
Summa	**-12 747**	**-1 674**	**-14 421**

Not 16 Likvida medel

	2021-12-31	2021-01-01
Kassa och bank	9 427	4 872
Checkkredit	-	11
Summa	**9 427**	**4 883**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa184859494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O5

Not 17 Aktiekapital

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

Not 18 Fritt eget kapital

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Överkursfond	45 900 000
Balanserat resultat	-13 894 940
Årets resultat	-3 218 593
	28 786 467
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	28 786 467
	28 786 467

Not 19 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	250 412	169 797
Summa	**250 412**	**169 797**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 114	3 220
Upplupna räntekostnader	-	-
Övriga poster	54	-
Summa	**5 168**	**3 220**

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848659494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O6

Not 21 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 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	206 550	185 550
Summa	**206 550**	**185 550**

Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Summa	-	-

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 16 % (5 %) 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 24 Händelser efter balansdagen

Det har inte skett några väsentliga händelser efter balansdagen.

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f998e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603268O7

Tingsvalvet M14 AB
556959-8831

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

Assently: bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f956e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

20220603326808

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2022

2021_Tingsvalvet_M14_AB_RFR2_årsredovisning_2022-03-09.pdf
(286740 byte)
SHA-512: 394ccf12bec51cf11673208330e619e45cd12317d7b6098f768681f243b24dce474b491e2a81ed44046546c98722d801931c7c744a9fcc30c68f188863163f03

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-09 17:08:58 (CET)

Mikael Igelström

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

2022-03-09 15:44:16 (CET)

Jens Mattsson

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

2022-03-11 10:57:13 (CET)

Fredric Hävrén

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

2022-03-09 20:49:21 (CET)

Tobias Emanuelsson

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

2022-03-10 12:52:13 (CET)

Jan Peter Bredelius

hpbredeliusab@gmail.com 195912054672
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

2021_Tingsvalvet_M14_AB_RFR2_årsredovisning_2022-03-09.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:
bfa54e794ae720ec5d629771aa0cc03addb334e46c6a803a91dc41cb6aa1848559494df2f996e52c2533246d22449683f738efc99ff52d1ab9c7e11e6512572b

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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

20220603268O9

FASTSTÄLLELSEINTYG TILL ÅRSREDOVISNING

Intyg om att balansräkningen och resultaträkningen har fastställts

Undertecknad styrelseledamot i **Tingsvalvet M14 AB**, org.nr 556959-8831, 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

Nils Skoglund

2762-7390-3878, v. 1

20220603268l0

Building a better working world

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 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 M14 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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: YZZET-3Y7PF-P5BFD-VV3KX-D3M22-1HVY0

20220603268111

Building a better working world

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 M14 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 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat 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 dokumentnyckel: YZZET-3Y7PF-P5BFD-VV3KX-D3M22-1HVY0

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."

20220603268l2

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19711024xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-03-11 10:08:11 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: Y7ZET-3Y7PF-P5BFO-VV3KX-D3M22-1HVV0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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**

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	13
Moderföretagets rapport över kassaflöden	14
Noter	15

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten
Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16. Delar av byggnaderna byggdes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar under de senaste 100 åren för att kontinuerligt anpassas till den rådande efterfrågan från hyresgäster.

Fastigheterna är centralt belägna mellan Stora Torget och Drottninggatan i Karlstad, ca 5 minuters gångavstånd från tågstationen. Drottninggatan är huvudgatan för handel och restauranger i Karlstad. Stora Torget är den centrala knutpunkten för busstrafik och en vanlig utgångspunkt för turistnäringen.

Sedan 2014 har en större till- och ombyggnad skett med omfattande renoveringar för att skapa O'Learys och H&Ms lokaler. För närvarande är även SBABs kontorsytor under renovering med till- och ombyggnad som följd. Fastigheterna har totalt 16 hyresgäster som bedriver olika typer av verksamhet vilket bidrar till att sammansättningen blir väldiversifierad. De fyra största hyresgästerna är SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka står för ca 80% av hyresintäkterna. Motsvarande ca 50% av de totala hyresintäkterna kommer från direkt eller indirekt statligt ägda motparter.

Bolaget står på stabil grund och har goda framtidsutsikter. Bolaget har en hyresgaranti som löper till den sista december 2021, fastigheter i bra lägen i centrala Karlstad samt en fördelaktig mix av hyresgäster inom flera branscher.

Bolaget förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget
Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

Finansiering
I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024 med en fast ränta om 2,59%. Under 2021 utökades lånet med 21 miljoner kronor till samma villkor. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår vid årets utgång till 441 miljoner kronor. Se vidare under not 4 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad riktning. Utvecklingsarbetet kring SBABs samt nya lokaler har färdigställts under året samt projektet med att renovera Nordeas lokaler har under året blivit färdigställt och de har kunnat flytta in i sina lokaler.

Bolagets har lyckats göra flera nyuthyrningar och omförhandlingar på fördelaktiga villkor under året. Vi känner oss mycket nöjda med att ha tecknat dessa hyresavtal som på lång sikt skapar starka och långsiktiga kassaflöden. Under året har Bolaget fortsatt investerat i Nordeas lokaler och beställda ÄTA-arbeten för SBAB. Tack vare att Bolaget på kort sikt nyttjar Bolagets kassa till investeringar i fastigheterna, så är bedömningen från styrelsen och ledningen att investeringarna på lång sikt är det bästa för Bolagets hyresgäster och aktieägare. Bolaget jobbar aktivt för att hyra ut en lokal om 1 285 kvm, vilket vi bedömer oss ha goda förutsättningar för. Denna lokal har nyttjats som tillfällig lokal av Nordea under ombyggnationsperioden. I övrigt har Bolaget endast ett par mindre ekonomiska vakanser efter 2021 där Bolaget kommer långsiktigt arbeta med att finna hyresgäster.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Vid årets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av en extern värderare. Värdet på bolagets fastigheter har minskat under perioden. Detta beror främst på bedömd hyra för handelshyresgästerna har sjunkit jämfört mot föregående värdering. Tingsvalvet har under året lämnat ett fåtal mindre hyresrabatter för att kunna bemöta hyresgästernas utmaningar i den pågående pandemin. Detta för att ytterligare stärka relationen med koncernens hyresgäster. Lämnade hyresrabatter under året till följd av Covid-19 har inte resulterat i några väsentliga negativa effekter för bolaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 26.

Aktien och ägarna
Tingsvalvet Fastighets ABs (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 14 juni 2019. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3 040 000 st.

Aktiekursen per den 30 december 2021 uppgick till 93,0 (93,5) kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 282 720 (284 240) tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 326 (323) st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

Aktieägare per 2021-12-31	Antal aktier	Innehav (%)
von Euler & Partners	399 000	13,1%
Botvid Holding AB	304 000	10,0%
Futur Pension	259 221	8,5%
Avanza Pension	212 201	7,0%
Stena Metall Finans	125 000	4,1%
SEB Life International	85 000	2,8%
Swedbank Försäkring	80 000	2,6%
Kenneth Paterson	77 183	2,5%
Nordnet Pensionsförsäkring	73 176	2,4%
Andreas Hofmann	69 557	2,3%
Summa 10 största aktieägare	1 684 338	55,4%
Övriga ägare	1 355 662	44,6%
Summa aktieägare totalt	**3 040 000**	**100,0%**

Flerårsöversikt

(Tkr)	2021	2020	2018-2019*
Fastighetsintäkter	47 434	46 808	29 041
Driftnetto	34 202	33 538	20 821
Förvaltningsresultat	18 875	19 489	10 930
Årets resultat	-2 070	-13 300	49 976
Marknadsvärde fastigheter	722 000	702 000	677 976
Balansomslutning	763 451	763 634	783 418
Genomsnittligt utestående aktier	3 040 000	3 040 000	2 572 778
Resultat per aktie, kr [1]	-0,68	-4,37	19,43
Soliditet, % [2]	38,8	41,0	43,2
Räntetäckningsgrad, % [3]	252,3	259,1	250,8
Avkastning på eget kapital, kr [4]	-0,68	-4,08	19,9
Belåningsgrad, % [5]	61,1	59,8	61,9

[1] Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

[2] Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för

[3] (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

[4] Periodens resultat (omräknat till 12 månader) hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

[5] Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

* Räkenskapsåret omfattade 2018-10-30 - 2019-12-31. Verksamhet har bedrivits i bolaget sedan 31 maj 2019 då bolaget förvärvade fastigheterna.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c225d3eaac75e97e1622Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	285 585 000
Balanserat resultat	-23 795 316
Årets resultat	3 949 535
	265 739 220

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	23 104 000
i ny räkning balanseras	242 635 220
	265 739 220

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	5	43 748	43 764
Serviceintäkter	5	3 686	3 044
Drift- och underhållskostnader	6	-10 388	-10 425
Fastighetsskatt	6	-2 844	-2 845
Driftnetto		**34 202**	**33 538**
Administrationskostnader	7, 8	-2 936	-1 801
Finansiella kostnader	10	-12 392	-12 248
Förvaltningsresultat		**18 875**	**19 489**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-22 496	-34 958
Resultat före skatt		**-3 621**	**-15 469**
Aktuell skatt	11	-	-130
Uppskjuten skatt	11	1 552	2 299
Årets resultat		**-2 070**	**-13 300**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-2 070	-13 300
Resultat per aktie, kronor	12		
Före utspädning		-0,68	-4,37
Efter utspädning		-0,68	-4,37

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		**-2 070**	**-13 300**
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**-2 070**	**-13 300**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-2 070	-13 300

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	722 000	702 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	21	8 598	7 143
Summa anläggningstillgångar		**730 598**	**709 143**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	16	13 185	11 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 118	1 515
Likvida medel	18	18 549	41 373
Summa omsättningstillgångar		**32 853**	**54 491**
SUMMA TILLGÅNGAR		**763 451**	**763 634**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital (3 040 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	19	3 040	3 040
Övrigt tillskjutet kapital		285 585	285 585
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 247	24 517
Summa eget kapital		**295 872**	**313 142**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	438 613	416 696
Uppskjutna skatteskulder	21	12 226	12 322
Summa långfristiga skulder		**450 839**	**429 018**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 876	9 353
Aktuella skatteskulder		1 393	1 251
Övriga kortfristiga skulder	22	4 376	3 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 094	7 531
Summa kortfristiga skulder		**16 740**	**21 474**
Summa skulder		**467 579**	**450 492**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**763 451**	**763 634**

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 2020-01-01	**3 040**	**285 585**	**49 976**	**338 601**
Utdelning	-	-	-12 160	**-12 160**
Årets resultat	-	-	-13 300	**-13 300**
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	**-**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**3 040**	**285 585**	**24 517**	**313 142**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**3 040**	**285 585**	**24 517**	**313 142**
Utdelning	-	-	-15 200	**-15 200**
Årets resultat	-	-	-2 070	**2 070**
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**3 040**	**285 585**	**7 247**	**295 872**

Koncernen innehar inga innehavare utan bestämmande inflytande. Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-3 621	-15 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		22 496	34 958
Finansiella poster		980	1 062
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**19 855**	**20 551**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 185	-5 784
Förändring av leverantörsskulder		-6 476	1 800
Förändring av övriga kortfristiga skulder		982	-742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**13 176**	**15 826**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-42 496	-58 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-42 496**	**-58 982**
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		21 000	-
Uppläggningskostnader externlån		-63	-
Utdelning		-14 440	-9 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 497**	**-9 120**
Årets kassaflöde		**-22 823**	**-52 276**
Likvida medel vid årets början		41 373	93 649
Likvida medel vid årets slut	26	**18 549**	**41 373**

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	13	1 930	2 031
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	-3 479	-3 639
Rörelseresultat		**-1 549**	**-1 608**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 195	364
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-672	-737
Resultat efter finansiella poster		**-1 026**	**-1 981**
Bokslutsdispositioner		6 000	4 340
Resultat före skatt		**4 974**	**2 359**
Skatt på årets resultat	11	-1 025	-615
Årets resultat		**3 950**	**1 743**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	23	213 357	213 357
Uppskjuten skattefordran		1 938	2 962
Summa anläggningstillgångar		**215 295**	**216 319**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	52 479	51 286
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 772	2 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	408	709
		54 659	**54 769**
Kassa och bank		3 953	12 742
Summa omsättningstillgångar		**58 612**	**67 511**
SUMMA TILLGÅNGAR		**273 907**	**283 830**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING
(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 040 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 040	3 040
Summa bundet eget kapital		**3 040**	**3 040**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		285 585	285 585
Balanserad vinst eller förlust		-23 795	-10 339
Årets resultat		3 950	1 743
Summa fritt eget kapital		**265 739**	**276 990**
Summa eget kapital		**268 779**	**280 030**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117	106
Övriga kortfristiga skulder	22	3 900	3 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 110	572
		5 128	**3 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**273 907**	**283 830**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital	*Fritt eget kapital*			
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**3 040**	**285 585**	**-**	**1 821**	**290 446**
Balansering av föregående års resultat	-	-	1 821	- 1 821	-
Utdelning	-	-	-12 160	-	**-12 160**
Årets resultat	-	-	-	1 743	**1 743**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**3 040**	**285 585**	**- 10 339**	**1 743**	**280 030**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**3 040**	**285 585**	**-10 339**	**1 743**	**280 030**
Balansering av föregående års resultat	-	-	1 743	- 1 743	-
Utdelning	-	-	-15 200		**-15 200**
Årets resultat	-	-		3 950	**3 950**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**3 040**	**285 585**	**-23 797**	**3 950**	**268 779**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		4 974	2 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Finansiella poster		672	672
Övriga justeringar		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**5 646**	**3 031**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-562	-49 747
Förändring av övriga kortfristiga skulder		567	-396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 651**	**-47 112**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Lämnade aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-14 440	-9 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-14 440**	**-9 120**
Årets kassaflöde		**-8 789**	**-56 232**
Likvida medel vid årets början		12 742	68 974
Likvida medel vid årets slut	26	**3 953**	**12 742**

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

NOTER

Not 1 Allmän information

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559177-5290 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 38, Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Tingsvalvet har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2021

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsår som gäller för perioder som börjar 1 januari 2021 eller senare som påverkar koncernens redovisning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har givit ut ett antal nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft. Dessa omfattar främst förtydliganden i befintliga standarder, såsom IAS 16 - Property, plant and equipment gällande intäkter som erhålls innan tillgången bringats i bruk inte får redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde, IAS 37 avseende redovisning av förlustkontrakt samt införande av IBOR-reformen fas 2. Nya standarder som ännu ej trätt i kraft omfattar IFRS 17 Försäkringsavtal som kommer ersätta IFRS 4 Försäkringsavtal.
Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget:

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Förändringar i koncernens befintliga ägarandel i dotterföretag
När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterföretag, redovisas en vinst eller förlust som beräknas som skillnaden mellan (i) det sammanlagda verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav och (ii) det tidigare redovisade värdena på dotterföretagets tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt eventuellt innehav utan bestämmande inflytande. Belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende det dotterföretaget ska redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna (dvs. vinsten eller förlusten omklassificeras från eget kapital till resultaträkningen eller överförs till annan kategori inom eget kapital om detta krävs enligt andra IFRSer).

Vid tidpunkten då det bestämmande inflytandet upphör, ska det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället om den efterföljande värderingen sker enligt IFRS 9. Alternativt, och om tillämpligt, innehavet utgör ett intresseföretag eller joint venture, utgör det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället.

Segmentrapportering
Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment varpå segmentsupplysningar inte ger någon ytterligare information.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

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

Hyresintäkter
Koncernens 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.

Utdelning och ränteintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

IFRS 16 Leasingavtal
Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av koncernen från och med 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. I koncernen finns inga leasingavtal som faller under IFRS 16 och därmed skall redovisas som nyttjanderätter. Leasing avseende hyreslättnader till följd av Covid-19 har ej tillämpats i och med att bolaget ej lämnat några hyreslättnader.

Utländsk valuta
Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

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.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

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. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisas 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.

Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 14. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.
Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antigen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:
• Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
• Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.
Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

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

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Finansiella instrument

I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när
koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av
betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 14.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektiv-räntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Nedskrivning
Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antigen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a694d79983c0b18d0c48c

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2021 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer
Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottgna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument
Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument med hänvisning till undantagsregeln i RFR 2. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

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.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar
Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 14.

Värdering av uppskjuten skatt
Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts. Framtida förändringar i gällande lagstifning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

Marknadsrisker
Valutarisker
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån är tecknat med fast ränta, därigenom är koncernen ej exponerad för ränterisk.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Totala likviditetsreserver uppgår till 18 549 (41 373) tkr och består av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2021-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder			441 000		**441 000**
Leverantörsskulder	2 876				**2 876**
Övriga kortfristiga skulder	4 376				**4 376**
Summa	**7 253**	**-**	**441 000**	**-**	**448 253**

Koncernen 2020-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder			420 000		**420 000**
Leverantörsskulder	9 353				**9 353**
Övriga kortfristiga skulder	4 590				**4 590**
Summa	**13 943**	**-**	**420 000**	**-**	**433 943**

Moderföretaget 2021-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Leverantörsskulder	117				**117**
Övriga kortfristiga skulder	3 900				**3 900**
Summa	**4 018**	**-**	**-**	**-**	**4 018**

Moderföretaget 2020-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Leverantörsskulder	106				**106**
Övriga kortfristiga skulder	3 122				**3 122**
Summa	**3 228**	**-**	**-**	**-**	**3 228**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c229d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a694d79983c0b18d0c48c

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Fyra hyresgäster för ca 80 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos koncernföretag	-	-	52 479	51 286
Övriga kortfristiga fordringar	13 185	11 603	1 772	2 773
Likvida medel	18 549	41 373	3 953	12 742
Maximal exponering för kreditrisk	**31 734**	**52 976**	**58 205**	**66 801**

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Koncernen
Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Moderföretaget
Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall belåningsgraden inte överstiga 75%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 5 Fastighetsintäkter

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**
Hyresintäkter exkl tillägg	41 829	41 290
Fastighetsskatt	1 919	2 474
Serviceintäkter	3 686	3 044
Summa	**47 434**	**46 808**

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 3 686 (3 044) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäker och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	39 221	47 142
Senare än ett år men inom fem år	131 984	101 409
Senare än fem år	172 763	105 703
Summa	**343 967**	**254 254**

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**
Drift- och förvaltningskostnader	-9 550	-9 909
Reparationer och underhåll	-1 345	-516
Fastighetsskatt	-2 844	-2 845
Summa	**-13 739**	**-13 270**

Not 7 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Förvaltningskostnader	-792	-702	-792	-702
Styrelsearvoden	-395	-383	-395	-383
Börskostnader	-264	-240	-264	-240
Revision	-220	-254	-220	-254
Övrigt	-1 265	-222	-1 808	-2 060
Summa	**-2 936**	**-1 801**	**-3 479**	**-3 639**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c229d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a694d79983c0b18d0c48c

Koncernen har inga anställda. Den verkställande direktören är kontrakterad genom Arctic Business Managment. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Mikael Igelström	-120	-120	-120	-120
Tobias Emanuelsson	-60	-60	-60	-60
Jens Mattsson	-60	-60	-60	-60
Peter Bredelius	-60	-	-60	-
Torsten Engwall	-	-60	-	-60
Summa	**-300**	**-300**	**-300**	**-300**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	-20	-254	-20	-254
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	**-20**	**-254**	**-20**	**-254**
EY				
revisionsuppdrag	-200	-	-200	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	**-200**	**0**	**-200**	**0**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årsvisa värderingar. Se not 14 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader	-11 402	-11 180	-	-65
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-980	-1 062	-672	-672
Övriga finansiella kostnader	-9	-6	-	-
Summa finansiella kostnader	**-12 392**	**-12 248**	**-672**	**-737**

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

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 11 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-130	-	-
Summa	**-**	**-130**	**-**	**-**

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 455	-386	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	96	2 685	-1 025	-615
Summa	**1 552**	**2 299**	**-1 025**	**-615**
Total skatt	**1 552**	**2 169**	**-1 025**	**-615**

Inkomstskatt i Sverige för år 2021 beräknas med 20,6% (21,4%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultat före skatt	**-3 621**	**-15 469**	**4 974**	**2 359**
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6% (21,4 %)	746	3 310	-1 025	-505
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 758	-1 330	-	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 470	1 943	-	0
Effekt av ändrad skattesats*	-	-191	-	-115
Övriga justeringar	104	94	-	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-11	-1 657	-	4
Summa	**806**	**-1 141**	**0**	**-110**
Årets redovisade skattekostnad	**1 552**	**2 169**	**-1 025**	**-615**

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

*För 2020 beräknades uppskjuten skatt på temporära skillnader till skattesatsen 20,6% medan aktuell skatt beräknas 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.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 12 Resultat per aktie

Resultat per aktie
Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-2 069 783	-13 299 860
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie (före utspädning), kr	**-0,68**	**-4,37**
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	**-0,68**	**-4,37**

Not 13 Nettoomsättning

Moderföretagets intäkter utgörs av fakturering till dotterföretag avseende utfördelning av centrala omkostnader.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering sker årsvis genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	702 000	677 976
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	42 496	58 982
Orealiserade värdeförändringar	-22 496	-34 958
Utgående verkligt värde	**722 000**	**702 000**

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 19 (20) år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Årlig inflation, %	2,0%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	5,9%	6,8%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,8%	4,8%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,0%	5,0%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	***Antagande***	***Värdepåverkan***	
		2021-12-31	**2020-12-31**
Hyresnivå	+ 10%	+ 55 600	+ 87 379
Hyresnivå	- 10%	- 55 600	- 86 181
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-16 800	-14 232
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	+ 20 800	+ 17 078
Långsiktig vakansgrad	+ 2%	+ 9 000	+ 17 955
Långsiktig vakansgrad	- 2%	- 9 000	- 16 757

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående fordringar	51 286	1 199
Tillkommande fordringar	1 193	50 087
Summa	**52 479**	**51 286**

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	689	867	30	205
Moms	-	-	118	248
Övrigt	12 497	10 736	1 624	2 320
Summa	**13 185**	**11 603**	**1 772**	**2 773**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förutbetalda försäkringspremier	56	85	56	85
Förutbetalda driftskostnader	590	312	-	312
Upplupna intäkter	77	-	-	-
Övriga poster	395	1 118	352	312
Summa	**1 118**	**1 515**	**408**	**709**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	18 549	41 373	3 953	12 742
Summa	**18 549**	**41 373**	**3 953**	**12 742**

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital
Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 040 000 st till ett kvotvärde av 1 krona.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen
Övrigt tillskjutet kapital består av överkurs som uppstod under 2019 under genomförd nyemission.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat består av ackumulerade vinster med avdrag för beslutade utdelningar.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d73983c0b18d0c48c

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	441 000	420 000	-	-
Förutbetald uppläggningsavgift	-2 387	-3 304	-	-
Summa	**438 613**	**416 696**	-	-

Not 21 Uppskjuten skatt

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverande underskottsavdrag	8 598	7 143	1 938	2 962
Summa uppskjutna skattefordringar	**8 598**	**7 143**	**1 938**	**2 962**
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skatte-mässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-12 226	-12 322	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**-12 226**	**-12 322**	**-**	**-**
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	**-3 627**	**-5 179**	**1 938**	**2 962**

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 42 090 tkr. Det finns ingen tidsbegränsning i utnyttjandet av underskottsavdragen

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när den temporära skillnaden förväntas aktualiseras.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	-3 800	-3 040	-3 800	-3 040
Moms	-118	-	-	-
Sociala avgifter	-100	-82	-100	-82
Övriga poster	-357	-217	-	-
Summa	**-4 376**	**-3 339**	**-3 900**	**-3 122**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed7913258252 1bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förskottsbetalda hyror	-5 856	-5 092	-	-
Upplupna räntekostnader	-984	-937	-	-
Övriga poster	-1 254	-1 502	-1 110	-573
Summa	**-8 094**	**-7 531**	**-1 110**	**-573**

Not 24 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	213 357	213 357
Förvärv	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**213 357**	**213 357**

Dotterföretag	**Kapitalandel**	**Röstandel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Direktägda				
Tingsvalvet Holding AB	100%	100%	50	213 357

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**	**Eget kapital**	**Årets resultat**
Direktägda				
Tingsvalvet Holding AB	559201-9672	Stockholm	176 343	-25 729

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	441 000	420 000	-	-
Summa	**441 000**	**420 000**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**

Not 26 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	18 549	41 373	3 953	12 742
Summa	**18 549**	**41 373**	**3 953**	**12 742**

Assently: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed7913258252 1bdc0aeb950cf5c229d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a694d79983c0b18d0c48c

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har inga inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresgaranti Randviken	11 991	9 911	-	-
Summa	**11 991**	**9 911**	**-**	**-**

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Randviken Projektutveckling AB	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250
Summa	**-1 250**	**-1 250**	**-1 250**	**-1 250**

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor. Se även not 7 för ersättning till styrelsen.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Kallelse till extra bolagsstämma den 17 mars publicerades 3 februari på begäran av en grupp av aktieägare.

Not 29 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	285 585 000
Balanserat resultat	-23 795 316
Årets resultat	3 949 535
	265 739 220
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	23 104 000
i ny räkning balanseras	242 635 220
	265 739 220

Inför årsstämman den 21 april 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7,6 kr per aktie, vilket innebär totalt 23 104 000 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1,9 kr per aktie betalas, således totalt 5 776 000 kr. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 25 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e1822Abfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 11 mars 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Jens Mattsson
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Joachim Carlsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Assembly: 82cbee9330406a0f850aa2ac78d1e6327e25ed79132582521bdc0aeb950cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d866af243d51e7adb9a894d79983c0b18d0c48c

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2022

2021_Tingsvalvet_IFRS_årsredovisning_220309.pdf
(425174 byte)
SHA-512: 1b060cda08ed653e4179676a335355e7b0403
19c32cd2d588009f909d05e97886e742e332ff367314ad
c091c7a5812608c8ec164d4e244808e2fd2c4b4181677

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-09 15:32:22 (CET)

Joachim Carlsson

joachim.carlsson@arctic.com 196704300477
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-09 17:10:06 (CET)

Mikael Igelström

mikael.igelstrom@telia.com 195604126992
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-09 15:45:40 (CET)

Jens Mattsson

jens.mattsson@optiga.se 197201151439
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-03-11 10:56:04 (CET)

Fredric Hävrén

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

2022-03-09 20:48:13 (CET)

Tobias Emanuelsson

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

2022-03-09 16:29:10 (CET)

Jan Peter Bredelius

hpbredeliusab@gmail.com 195912054672
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

2021_Tingsvalvet_IFRS_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:
62b3ee8330408a0f850aa2ac73d1e6327e25ed79192982521bdc0aeb850cf5c223d3eaac75e97e18224bfc379d966af24dd51e7adb8a8948979983c0b16d0c48c

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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 (räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31) har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tingsvalvet Fastighets AB (publ) 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 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

Penneo dokumentnyckel: SOBDC-JBUZA-3EE7Q-75KS5-04A0Y-UYE3I

oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 dokumentnyckel: S6DC-JBUZA-3EE7Q-75KS5-04A0Y-UYE3I

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: SNBDC-JBZ4-3EF7O-75W5S-MAMYU-YE3I

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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**