

# Årsredovisning

## Tholmarks Fastighetsförvaltning AB

Organisationsnummer: 556888-1295  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Linköping

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Anna Tholmark  
Styrelseledamot  
2023-05-03

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

*Verksamhetens art och inriktning*

Bolaget bedriver uthyrningsverksamhet av lokaler.

*Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget*

Bolaget är helägt dotterbolag till A Tholmark Holding AB, org nr 556888-0974, med säte i Linköping. A Tholmark Holding AB upprättar koncernredovisning där Tholmarks Fastighetsförvaltning AB ingår.

### Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	3 538	3 480	3 460	3 421
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-678	51	-517	14
Balansomslutning (tkr)	44 586	46 510	48 578	46 223
Soliditet (%)	18,5	18,3	16,8	9,0

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100 000	4 384 209	412 868	4 897 077
Balanseras i ny räkning		412 868	-412 868	0
Årets resultat			12 668	12 668
Belopp vid årets utgång	100 000	4 797 077	12 668	4 909 745

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 797 077
Årets resultat	12 668
<b>Summa</b>	<b>4 809 745</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	4 809 745
<b>Summa</b>	<b>4 809 745</b>

2023050910314

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	2022-12-31	2021-12-31
	2		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		3 538 023	3 480 479
Övriga rörelseintäkter		0	96 644
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 538 023</b>	<b>3 577 123</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 933 806	-962 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 872 770	-2 233 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 806 576</b>	<b>-3 195 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-268 553</b>	<b>381 732</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		487	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 770	-330 785
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-409 283</b>	<b>-330 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-677 836</b>	<b>50 947</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		350 000	350 000
Förändring av överavskrivningar		343 964	128 404
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>693 964</b>	<b>478 404</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 128</b>	<b>529 351</b>
Skatt på årets resultat		-3 460	-116 483
<b>Årets resultat</b>		<b>12 668</b>	<b>412 868</b>

2023050910315

NT

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	28 428 799	29 957 599
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 221 699	4 565 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 650 498</b>	<b>34 523 268</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		15 332	16 176
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 332</b>	<b>16 176</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 665 830</b>	<b>34 539 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 530 130	11 061 760
Aktuell skattefordran		181 889	0
Övriga fordringar		83 821	301 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 334	23 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 821 174</b>	<b>11 386 839</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		98 972	583 544
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>98 972</b>	<b>583 544</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 920 146</b>	<b>11 970 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 585 976</b>	<b>46 509 827</b>

2023050910316

16

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 797 077	4 384 209
Årets resultat		12 668	412 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 809 745</b>	<b>4 797 077</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 909 745</b>	<b>4 897 077</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		4 221 705	4 565 669
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 221 705</b>	<b>4 565 669</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 000 000	20 400 000
Leverantörsskulder		90 363	161 122
Skulder till koncernföretag		17 106 978	15 983 288
Aktuella skatteskulder		0	216 386
Övriga skulder		142 624	180 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 561	105 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 454 526</b>	<b>37 047 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5</b>	<b>44 585 976</b>	<b>46 509 827</b>

2023050910317

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### *Skatter*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

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

#### *- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *- Tillämpade avskrivningstider:*

Byggnader	20-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### *Finansiella instrument*

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

#### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas i balansräkningen när en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse uppstår och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

#### **Not 2. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning**

##### *Moderföretag*

Namn	A Tholmark Holding AB
Organisationsnummer	556888-0974
Säte	Linköping

W

2023050910320

**Not 3. Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 134 002	40 134 002
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>40 134 002</b>	<b>40 134 002</b>
Ingående avskrivningar	-10 176 403	-8 647 603
Årets avskrivningar	-1 528 800	-1 528 800
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 705 203</b>	<b>-10 176 403</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 428 799</b>	<b>29 957 599</b>

**Not 4. Inventarier, verktyg och installationer**

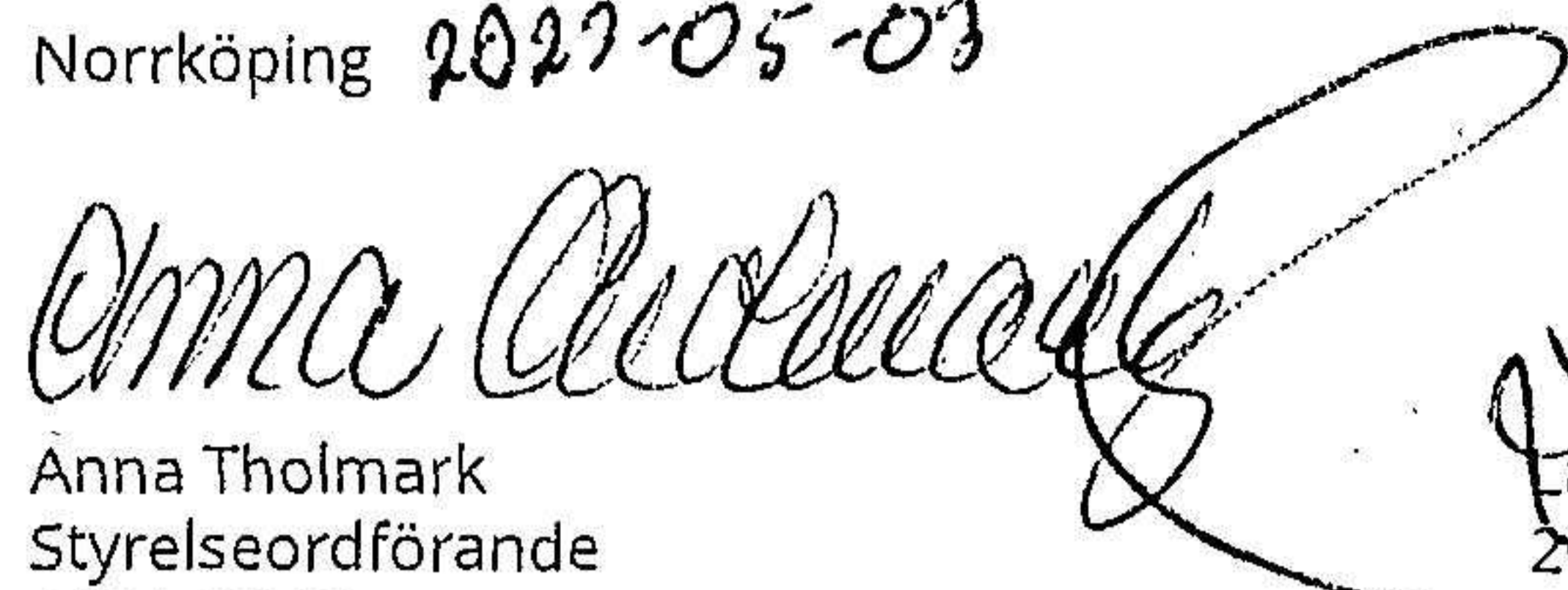
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 575 097	8 575 097
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 575 097</b>	<b>8 575 097</b>
Ingående avskrivningar	-4 009 428	-3 305 135
Årets avskrivningar	-343 970	-704 293
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 353 398</b>	<b>-4 009 428</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 221 699</b>	<b>4 565 669</b>

**Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

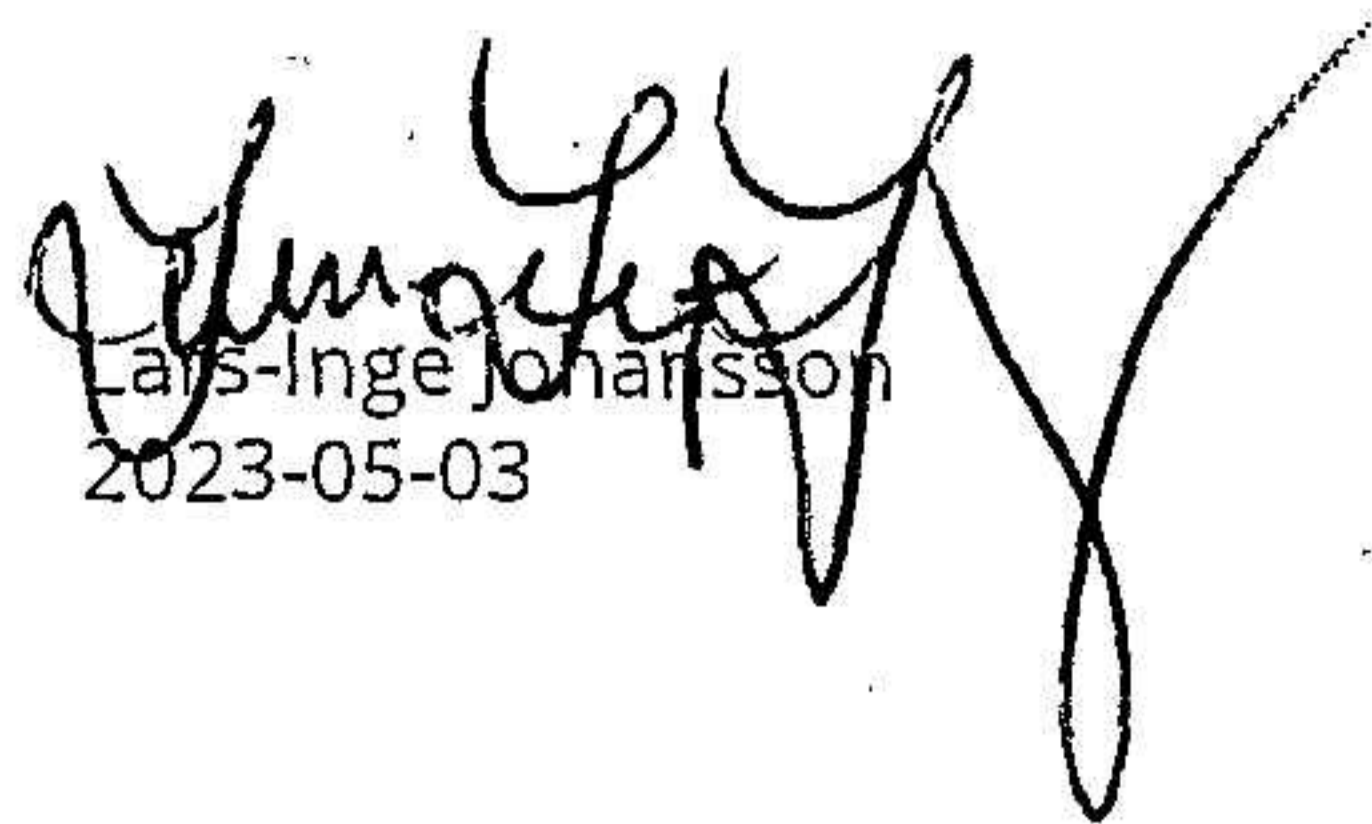
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Företagsinteckningar	600 000	600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 600 000</b>	<b>30 600 000</b>

*lv*

Norrköping 2023-05-03



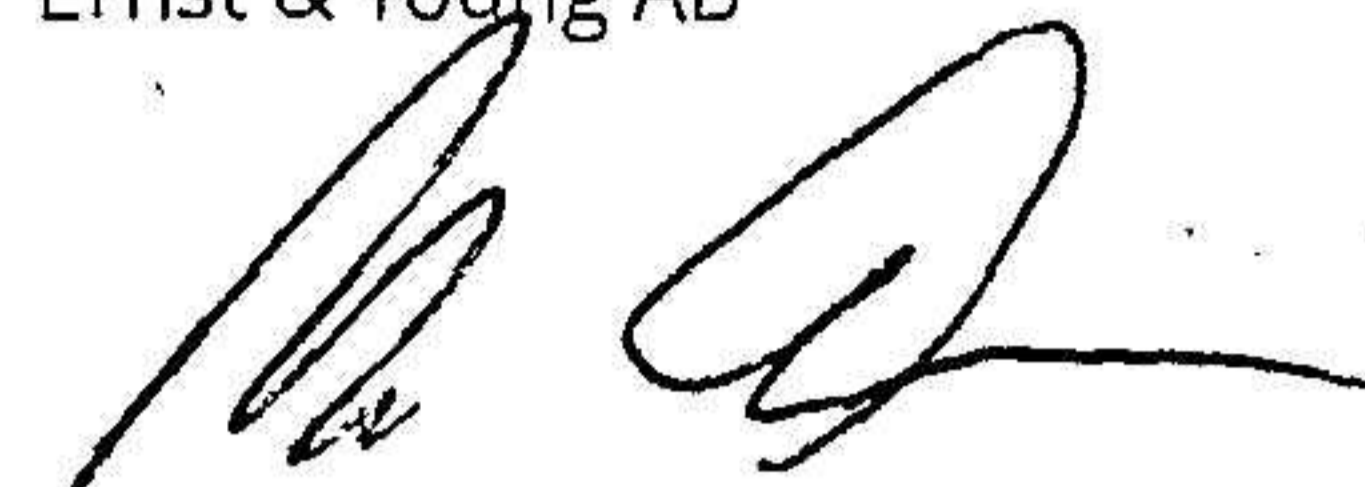
Anna Tholmark  
Styrelseordförande  
2023-05-03



Lars-Inge Johansson  
2023-05-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03.

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

2023050910521



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tholmarks Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556888-1295

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tholmarks Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tholmarks Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tholmarks Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

15

2023050910322



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Tholmarks Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tholmarks Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 3 maj 2023

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor