

Bolagsverket

2021-07-06

2021070623796

Styrelsen och verkställande direktören
Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2

Org.nr 556654-5934

avger härmed

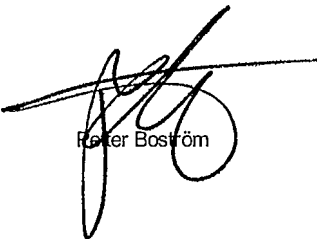
Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020

Fastställelseintyg

Undertecknad VD intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2021-06-23. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sundsvall den 23 juni 2021



Peter Boström

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, med säte i Sundsvall, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tingsryd Öresund 2. Industrifastigheten utgörs av lokaler. Den totala uthyingsbara ytan vid periodens utgång uppgick till 12.599 kvm.

Koncernförhållande

Bolaget är från och med oktober 2018 ett helägt dotterbolag till Sveavalvet AB, 559065-7010, med säte i Stockholm. Huvudmoderföretag är Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Lidköping. Kvalitena AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Investeringar

Bolaget har inte gjort några väsentliga investeringar under året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Händelser under räkenskapsåret

Utrottet av covid-19 har inte haft någon väsentlig påverkan på företagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 224	5 743	6 107	6 017
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 528	3 026	3 665	4 586
Rörelsemarginal (%)	68,3	65,2	68,6	76,1
Avkastning på eget kapital (%)	8,6	7,8	9,3	12,6
Balansomslutning (tkr)	75 759	75 587	76 165	40 185
Soliditet (%)	54,1	51,5	51,3	90,3
Antal anställda	0	0	0	0

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	37 204 848
Årets resultat	<u>2 782 053</u>
	39 986 901
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas (2 750 kr per aktie)	2 750 000
i ny räkning överförs	<u>37 236 901</u>
	39 986 901

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 50,5 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. 4 (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	6 224 189	5 742 846
		<u>6 224 189</u>	<u>5 742 846</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	5	-184 379	-190 428
Övriga externa kostnader	6	-785 033	-804 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 000 449	-1 000 449
		<u>-1 969 861</u>	<u>-1 995 533</u>
Rörelseresultat		4 254 329	3 747 313
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-726 431	-720 856
Summa resultat från finansiella poster		<u>-726 431</u>	<u>-720 856</u>
Resultat efter finansiella poster		3 527 898	3 026 457
Lämnat koncembidrag		0	-2 300 000
Avsättning till periodiseringsfond		0	0
Resultat före skatt		3 527 898	726 457
Skatt på årets resultat	9	-745 845	-60 608
Årets resultat		<u>2 782 053</u>	<u>665 849</u> ₣

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	31 881 898	32 882 347
Summa materiella anläggningstillgångar		31 881 898	32 882 347
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		41 215 769	36 015 769
Uppskjutna skattefordringar	9	0	62 761
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 215 769	36 078 530
Summa anläggningstillgångar		73 097 667	68 960 877
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	11	1 283 278	2 983 563
Aktuella skattefordringar		0	292 595
Övriga kortfristiga fordringar		177	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 553	60 324
Summa kortfristiga fordringar		1 353 008	3 336 602
Kassa och bank		1 308 445	3 289 779
Summa omsättningstillgångar		2 661 453	6 626 381
Summa tillgångar		75 759 120	75 587 258 ₺

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 1 000 st aktier		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		37 204 848	37 138 999
Årets resultat		2 782 053	665 849
Summa fritt kapital		39 986 901	37 804 848
Summa eget kapital		40 086 901	37 904 848
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	14	1 171 000	1 171 000
Summa obeskattade reserver		1 171 000	1 171 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	1 666 604	1 457 572
Summa avsättningar		1 666 604	1 457 572
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 535 000	30 525 000
Summa långfristiga skulder		29 535 000	30 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	990 000	990 000
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		25 747	0
Övriga kortfristiga skulder		708 281	1 114 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 575 587	2 424 515
Summa kortfristiga skulder		3 299 615	4 528 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 759 120	75 587 258 F

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	100 000	35 797 040	2 341 959	38 238 999
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		2 341 959	-2 341 959	-
Utdelning		-1 000 000		-1 000 000
Årets resultat			665 849	665 849
Utgående eget kapital, 2019-12-31	100 000	37 138 999	665 849	37 904 848
Ingående eget kapital, 2020-01-01	100 000	37 138 999	665 849	37 904 848
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		665 849	-665 849	0
Utdelning		-600 000		-600 000
Årets resultat			2 782 053	2 782 053
Utgående eget kapital, 2020-12-31	100 000	37 204 848	2 782 053	40 086 901

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st. ☞

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		4 254 328	3 747 313
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 000 449	1 000 449
Erlagd ränta		-726 431	-720 856
Erhållen ränta		0	0
Betald inkomstskatt		-164 939	-396 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		4 363 407	3 630 089
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		1 700 228	-1 025 939
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-7 054 969	257 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-991 334	2 861 157
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		0	0
Amortering av banklån		-990 000	-990 000
Lån till koncernföretag		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-990 000	-990 000
Årets kassaflöde		-1 981 334	1 871 157
Likvida medel i början av året		3 289 779	1 418 622
Likvida medel vid årets slut		1 308 445	3 289 779

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 juni 2021 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 23 juni 2021.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver m avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1

Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är indirekt dotterföretag till Kvalitena AB, 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. F

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonerna genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehåses i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad
Förvaltningsfastighet, markanläggning

Antal år

50

20 ₪

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfalldag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av 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, underskott och hyresfordringar.

Not 3 **Intäkter**

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	6 224 189	5 742 846
Summa intäkter	6 224 189	5 742 846

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 år	6 174 889	6 380 087
1 - 5 år	30 874 445	31 900 435
Mer än 5 år	51 457 409	53 167 392
Framtida hyresinbetalningar	88 506 743	91 447 914

Not 5 **Direkta fastighetskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskatt	-100 870	-100 870
Övriga fastighetskostnader	-83 509	-89 558
Summa direkta fastighetskostnader	-184 379	-190 428

Not 6 **Ersättning till revisorer**

	2020	2019
Revisionsuppdrag	-24 500	-16 000
Summa revisionskostnader	-24 500	-16 000

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2020	2019
Andelen av årets inköp avseende koncernföretag, %	76,0	39,0
Andelen av årets försäljning avseende koncernföretag, %		

Not 8 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader, bank	-725 823	-720 772
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Övrigt	-608	-84
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-726 431	-720 856 €

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2020 är följande:

	2020	2019
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-474 052	0
Uppskjuten skatt	-271 793	-60 608
Summa redovisad skatt	-745 845	-60 608

	2020	2019
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	3 527 898	726 457
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22%)	-754 970	-155 462
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-1 253	-1 278
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-18	-18
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	73 157	19 235
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	-62 761	0
Skatteeffekt underskottsavdrag som redovisas som en tillgång	0	62 761
Skatteeffekt omvärdering uppskjuten skatt från 22% till 20,6%	0	14 154
Summa redovisad skatt	-745 845	-60 608

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 21,1 (8,4) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld 2020-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-12-31
Differenser avseende:		
Temporära skillnader förvaltningsfastighet	8 090 310	6 562 701
Summa	8 090 310	6 562 701
	2020-12-31	2019-12-31

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skattefordringar	0	62 761
Uppskjutna skatteskulder	-1 666 604	-1 457 572
Uppskjuten skatteskuld	-1 666 604	-1 394 811

	2020	2019
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-1 457 572	-1 334 203
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-209 032	-60 608
Netto uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-1 666 604	-1 394 811 ₴

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 505 814	52 505 814
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 505 814	52 505 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 623 467	-18 623 018
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivning	-1 000 449	-1 000 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 623 916	-19 623 467
Utgående redovisat värde	31 881 898	32 882 347

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 75 Mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan:

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2020
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0
Kalkylperiod, år	16
Direktavkastning, %	7,4
Kalkylränta, %	6,5
Långsiktig vakans, %	15
Hysesantagande	Verklig hyra samt marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten efter uthyning kommer att nyttjas på bästa sätt.

Not 11 Hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31	
Hyresfordringar	1 283 278	2 983 563	
Summa	1 283 278	2 983 563	
Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec 2020	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	-	0
Summa förfallna fordringar	0	-	-
Ej förfallna fordringar	1 283 278	-	-
Summa	1 283 278	-	0 F

Not 12 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 553	60 324
Summa	69 553	60 324

Not 13 **Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar 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 Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 14 **Obeskattade reserver**

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond	1 171 000	1 171 000
Summa	1 171 000	1 171 000

Not 15 **Skulder som redovisas i flera poster**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	29 535 000	30 525 000
Summa	29 535 000	30 525 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	990 000	990 000
Summa	990 000	990 000
Lånebelopp	30 525 000	31 515 000

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mellan 1 och 5 år	29 535 000	30 525 000
Senare än 5 år	0	0
Summa	29 535 000	30 525 000

Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2

Org.nr 556654-5934

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 543 722	2 392 533
Upplupna räntekostnader	1 865	1 982
Upplupet förvaltningsarvode	0	0
Övriga poster	30 000	30 000
Summa	1 575 587	2 424 515


Not 17 **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

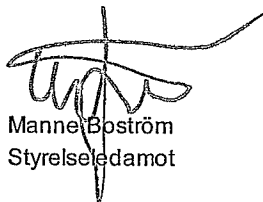
	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 250 000	34 250 000
Summa ställda säkerheter	34 250 000	34 250 000

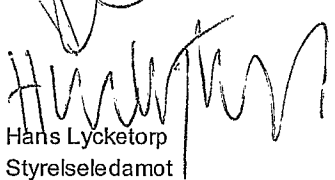
Not 18 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. F

Sundsvall den 23 juni 2021


Jonas Vestin
Styrelseordförande


Manne Boström
Styrelseledamot


Hans Lycketorp
Styrelseledamot


Petter Boström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-23
Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2
Org.nr 556654-5934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2s finansiella ställning per den 2020-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid

förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

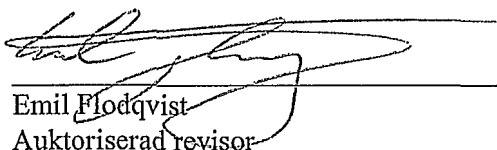
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Eskilstuna den 23 juni 2021

Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor