20250521120444

FASTSTÄLLELSEINTYG TILL ÅRSREDOVISNING

Intyg om att balansräkningen och resultaträkningen har fastställts

Undertecknad styrelseledamot och verkställande direktör i Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen och koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Undertecknad styrelseledamot och verkställande direktör intygar också att innehållet i årsredovisningen, koncernredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 20 maj 2025

Håkan Karlsson

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Julia Eriksson
JULIA ERIKSSON
072 071 94 69

20250521112019

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	8
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden	17
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	18
Moderföretagets balansräkning	19
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	21
Moderföretagets rapport över kassaflöden	22
Noter	23

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) har upprättat årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter med fokus på långa avtal och stabila hyresgäster i Mellansverige.

Tingsvalvets affärsmodell och strategi är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med stabila och goda kassaflöden. Genom erfarenhet och regionalt fokus ska Tingsvalvet utgöra en naturlig del av affärsekosystemet i Mellansverige och därigenom kunna särskilja förändrade hyresgästsbehov och identifiera lönsamma affärer i ett tidigt skede. Snabb expansion ska uppnås genom korta beslutsvägar och entreprenörskap.

Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter inom handel, lager & logistik, industri och kontor. Vid räkenskapsårets utgång äger Tingsvalvet 56 (34) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 176 925 kvm (138 113 kvm). Det sammanlagda verkliga värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2024 till 2 433,4 mkr (1 865,5 mkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen arbetar sedan 2022 enligt en strategi med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Sedan förvärvet av RetailFast sommaren 2022 har ett flertal förvärv av fastigheter skett under såväl 2023 som 2024. Strategin ligger fast även kommande år och förvärven planeras fortsätta även framgent.

2024 har varit ett utmanande år då vi gjort många förvärv samtidigt som marknadsförutsättningarna präglats av höga räntor, kostnadsökningar och en svag konjunktur. I jämförelse med 2023 är förvaltningsresultatet oförändrat. Med ett större fastighetsbestånd kunde förvaltningsresultatet förväntas öka men de flesta förvärven har gjorts sent under hösten vilket innebär att dessa ännu inte hunnit ge full effekt på resultatet. Utöver detta så har räntenivåerna varit högre vilket på årsbasis inneburit ca 19 mkr mer i finansiella kostnader på totalnivå.

Under första halvåret arbetade Tingsvalvet med att ersätta ursprungskrediten som togs vid bolagets grundande 2019 och som förföll i juni 2024. Den förlängdes och därmed ser kommande år tryggare ut bland annat för att detta innebar ytterligare en svensk storbank som kreditgivare till låneportföljen. Idag har Tingsvalvet tre storbanker samt ett antal mindre lokala sparbanker i sin låneportfölj. Detta ger trygghet och en stabil grund att stå på samt en konkurrenssituation som Tingsvalvet tidigare saknat.

I juni bytte Tingsvalvet handelsplats till Nasdaq First North Growth Market. Listbytet avser samtliga aktieslag. Syftet med bytet är att öka marknadens kännedom om Tingsvalvet och styrelsen bedömer att det kommer ha en positiv påverkan på relationer med samarbetspartners och potentiella kunder.

I oktober emitterade Tingsvalvet seniora icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor under ett ramverk om 600 miljoner kronor och med en löptid om 4 år. Nettolikviden från obligationerna ska användas för förvärv och investeringar och generella verksamhetsändamål. Obligationerna är upptagna till handel på Corporate Bonds-listan hos Nasdaq Stockholm.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521 12020

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Fastighetsförvärv under året
Den 17 april tillträddes Etapp 2 omfattande sju fastigheter enligt det avtal som tecknades med Humble Group AB i december 2023. Det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 2 uppgick till 133 miljoner kronor 26,6 miljoner kronor erlades genom kvittningsemission av preferensaktier och resterande erlades kontant.
Den 28 juni tecknades avtal om förvärv av en handelsfastighet belägen i Vimmerby till ett fastighetsvärde om 30,1 mkr. Förvärvet gjordes via bolag och fastigheten tillträddes 1 oktober.
Den 5 november tecknades avtal om förvärv av en industrifastighet belägen i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 59,0 mkr. Förvärvet gjordes via bolag och fastigheten tillträddes den 1 februari 2025.
Den 3 december förvärvades tre fastigheter i Eskilstuna och en i Västerås till ett totalt värde om 86,8 mkr. Förvärvet gjordes via bolag och tillträddes den 16 december.
Den 6 december tecknades avtal om förvärv av en industrifastighet i Eskilstuna till ett totalt värde om 46,5 mkr. Förvärvet gjordes via bolag och fastigheten tillträddes den 1 februari 2025.
Den 11 december tecknades avtal om indirekt förvärv av elva fastigheter från Förvaltix Fastigheter AB till ett totalt fastighetsvärde om 325,7 mkr. Av den totala köpeskillingen erlades 81,2 mkr genom kvittningsemission av 1 990 000 st B-aktier och resterande del kontant. Fastigheterna tillträddes den 20 december.

Fastighetsförsäljningar under året
Under året har två fastigheter avyttrats (via dotterbolag):
Fredriksfors (Fastighets AB Fredriksfors 5:1) avyttrades den 10 april.
Bråtebäcken (Tingsvalvet Bråtebäcken 1:4 AB) avyttrades den 29 maj.
Båda avyttringarna gjordes till köpeskilling motsvarande senaste marknadsvärdering.

Hållbarhet
Tingsvalvets hållbarhetsarbete innebär att kortsiktiga vinster inte ska eftersträvas till priset av negativa effekter på längre sikt. Investeringar, förvaltning och finansiering beslutas utifrån syftet att uppnå ett långsiktigt hållbart utfall i verksamheten.

Tillsammans med hyresgästerna arbetar Tingsvalvet för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i koncernens fastigheter och investeringar görs för att uppnå miljö- och resurseffektivitet. Långa kontrakt med hyresgästerna innebär en minskad belastning på miljön.

Resultat, kassaflöde och finansiell ställning
Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari - 31 december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

Intäkter och kostnader
Periodens intäkter uppgick till 157,1 (131,7) mkr. Hyresintäkterna uppgick till 143,3 (124,6) mkr och serviceintäkterna till 13,7 (7,2) mkr. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 194,5 (147,9) mkr och för befintliga kontrakt till 187,7 (143,3) mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,5 (96,9) %.

Fastighetskostnaderna uppgick till -33,1 (-26,3) mkr. I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster. Koncernen tecknar vanligtvis s k triple-net-avtal, Per 31 december var 140 (96) st av totalt 157 (104) st hyresavtal s k triple-net. Triple-net avtal innebär att en stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna. Endast fastighetskostnader som inte faktureras hyresgästerna ingår i koncernens fastighetskostnader. Det innebär att andelen redovisade fastighetskostnader bland annat påverkas av förändrad vakansgrad.

Centrala administrationskostnader uppgick till -17,4 (-17,3) mkr och avser kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning.

Finansnettot uppgick till -60,5 (-41,9) mkr varav 1,1 (0,1) mkr utgjordes av ränteintäkter, -61,6 (-41,1) mkr avsåg räntekostnader och -0,0 (-1,0) mkr övriga finansiella kostnader. Ökningen av räntekostnader är beroende av dels den ökade skuldsättning som föranletts av årets förvärv av fastigheter och dels höjda marknadsräntor. En stor del av koncernens lån löper med rörlig ränta STIBOR 90 dgr, se not 23.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 26,6 (-32,4) mkr och avser uteslutande orealiserade värdeförändringar. Den positiva värdeförändringen är hänförlig till de förvärv som skett under året medan befintlig fastighetsportfölj är oförändrad värdemässigt. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 december 2024 värderats med ett avkastningskrav på 6,9 (6,9) %.

Resultat
De senaste årens förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för året på 123,9 (105,4) mkr och överskottsgraden uppgick till 78,9 (80,0) %. Tingsvalvet har under året förvärvat fastigheter till ett värde om 587,7 mkr. Föregående år uppgick förvärven till 232,0 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 30,8 (4,0) mkr.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 46,1 (46,2) mkr. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 1,56 (2,74) kronor.

Årets resultat före skatt uppgick till 72,1 (13,8) mkr. Resultatet för året efter skatt uppgick till 47,2 (-0,9) mkr.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 60,6 (44,5) mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 44,7 (45,7) mkr och förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 15,9 (-1,2) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -437,4 (-220,1) mkr. Förvärv av fastigheter uppgick till -479,2 (-216,5) mkr och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter till -30,8 (-3,6) mkr. Kassaflöde hänförligt till investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar upgick till -0,5 (0) mkr. De avyttringar som gjorts bidrog med 73,1 (0) mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 413,3 (178,2) mkr varav 58,1 (0) mkr avser nyemission efter avdrag för emissionskostnader, 1 026,6 (238,2) mkr upptagande av nya lån och -648,3 (-49,1) mkr amortering av lån samt utdelning -23,5 (-10,9) mkr.

Nettokassaflödet uppgick till 36,5 (2,6) mkr och likvida medel uppgick den 31 december till 54,1 (17,6) mkr.

Finansiering
Den 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 423,3 (1 044,5) mkr och den genomsnittliga finansieringsräntan var 5,33 (4,95) %. Av räntebärande skulder avser 300 mkr obligationslån och resterande del är banklån. Bankfinansieringen är fördelad på 8 (6) banker varav Swedbank är störst. Under året har lånet hos Storebrand om 441 mkr refinansierats via kredit hos Swedbank med en löptid om tre år fram till maj 2027. Samtliga banklån löper med en rörlig ränta men har delvis säkrats genom räntederivat. För banklån om 508,5 mkr har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till 2028 och 2029.

I oktober 2024 emitterade Tingsvalvet seniora icke säkerställda obligationer om 300 mkr under ett ramverk om 600 mkr. Obligationslånet har en löptid på fyra år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter.

För vidare beskrivning av användning av finansiella instrument hänvisas till not 4 och not 23.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120231

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsintäkter	157 056	131 714	76 106	47 434	46 808
Driftnetto	123 927	105 429	59 480	34 202	33 538
Förvaltningsresultat	46 057	46 205	26 350	18 874	19 489
Årets resultat	47 189	-919	-19 035	-2 070	-13 300
Marknadsvärde fastigheter	2 433 372	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000
Balansomslutning	2 530 187	1 909 818	1 667 113	763 451	763 634
Genomsnittligt utestående stamaktier	14 387 000	12 880 000	7 423 000	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	1,63	-0,91	-3,81	-0,68	-4,37
Soliditet, %	38,6	41,6	45,8	38,8	41,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	2,3	2,5	2,6
Avkastning på eget kapital, %	5,30	-0,10	-3,60	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	56,3	55,1	51,5	61,1	59,8

För definition se Definitioner av nyckeltal

Organisation
Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal vilket innebär att antalet anställda är begränsat. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet tillsvidareanställda till 7 (6) medarbetare. Medelåldern var 46 år och andelen kvinnor uppgick till 43 (33) %.

Moderbolaget
Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen och utföra koncerninterna tjänster. Intäkterna, som avser fakturering till dotterföretag för centrala omkostnader, uppgick till 21,6 (16,1) mkr och resultatet till -0,9 (4,9) mkr. Vid årets utgång fanns 7 (6) medarbetare i moderbolaget.

Vid årets slut ägde moderbolaget aktier i dotterföretag till ett värde om 667,3 (606,2) mkr och nettofordran på dotterföretag uppgick till 570,7 (230,2) mkr, likvida medel till 25,5 (1,0) mkr och eget kapital till 936,0 (802,8) mkr.

Aktien och ägarna
I april 2024 genomfördes en kvittningsemission av 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,13 kr per aktie till Humble Group AB. Totalt emissionsbelopp uppgick till 26,6 mkr varav 0,1 mkr avsåg aktiekapital och 26,5 mkr tillfördes överkursfonden.

I maj 2024 genomfördes en företrädesemission för befintliga aktieägare av 2 299 686 st B-aktier till en teckningskurs om 26 kr per aktie. Företrädesemissionen var fulltecknad och tillförde bolaget 59,8 msek varav 2,3 mkr avsåg aktiekapital. Överkursfonden ökade med 57,5 mkr före avdrag för emissionskostnader som uppgick till 1,6 mkr.

I december 2024 beslutades om en kvittningsemission av 1 990 000 B-aktier till en teckningskurs om 40,78 kr per aktie till Förvaltix. Totalt emissionsbelopp uppgick till 81,2 mkr varav 2,0 mkr avsåg aktiekapital och 79,2 tkr tillfördes överkursfonden. Emissionen registrerades den 9 januari 2025.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Den 12 juni 2024 bytte bolaget lista till Nasdaq First North Growth Market från Spotlight Stock Market där bolagets aktier varit listade sedan 2019. Listbytet avser samtliga aktieslag. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISINkod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Aktiekursen per den 30 december 2024 uppgick till för A-aktien 35,00 och för B-aktien 34,00 (33,80) kr vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 590 (421) mkr. Antalet aktieägare uppgick samma dag till 2 262 (993) st.

Antal utestående aktier uppgår vid årets slut till 17 169 686 (13 640 000) st. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 10 729 686 B-aktier samt 1 020 380 preferensaktier. A-aktien har en röst medan B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Antal utställda teckningsoptioner uppgår till 9 660 000 st med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A.

Tingsvalvet har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

Aktieägare per 2024-12-31	**Antal A-aktier**	**Antal B-aktier**	**Preferens-aktier**	**Ägarandel (%)**	**Röstvärde (%)**
Stockslätten AB	744 819	709 000		7,99%	11,00%
EkoFast Invest AB (ägs av styrelseledamot/VD Håkan Karlsson och vVD Magnus Fält)	648 252	891 717	25 815	8,61%	9,95%
Karlsarvet Capital AB	573 936	774 343	50 000	7,69%	8,85%
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	774 685	67 852	7,74%	8,78%
Eiendomsinvestor AS	542 772	727 410	22 285	7,11%	8,33%
Axagon AB (ägs av styrelseordförande Sven Engwall)	317 352	435 400	13 356	4,21%	4,88%
PE Invest AB	319 245	319 245		3,51%	4,74%
Hans-Olov Blom AB	216 144	279 270	8 142	2,77%	3,30%
Brisas Invest AB (ägs av styrelseledamot Per Berggren)	209 458	281 896	8 715	2,75%	3,21%
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	174 845	174 493	5 000	1,95%	2,60%
Summa 10 största aktieägare	4 312 981	5 367 459	201 165	54,33%	65,64%
Övriga ägare	2 127 019	5 362 227	819 215	45,67%	34,36%
Summa aktieägare totalt	**6 440 000**	**10 729 686**	**1 020 380**	**100,00%**	**100,00%**

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policies.

Tingsvalvet har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga risker som kan påverka koncernens finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom huvudområdena fastighetsvärdering, fastigheter och finansiering.

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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 till sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan påverka resultatet.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

Riskerna för moderföretaget är desamma som för koncernen som helhet.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120222

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Förväntad framtida utveckling
Tingsvalvet ser en fortsatt positiv tillväxt och expansion de kommande åren. Tillväxten kommer att bidra till stärkta nyckeltal och förväntas ge god avkastning till aktieägarna.

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 29.

Förslag till vinstdisposition
Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Per årsskiftet uppgick antalet preferensaktier till 1 020 380 st och efter årsskiftet har ytterligare 66 667 preferensaktier tecknats och tilldelats och antalet uppgår således till 1 087 047 preferensaktier. Styrelsen föreslår därmed en utdelning om totalt 26 089 128 kr. Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2025 till april 2026. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	Kronor
Överkursfond	935 959 383
Balanserat resultat	-96 401 869
Årets resultat	-898 733
	838 658 781
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	26 089 128
i ny räkning balanseras	812 569 653
varav till överkursfond	*935 959 383*
	838 658 781

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.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-A4YDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Lagstiftning och bolagsordning

Tingsvalvet Fastighets AB är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Bolaget uppfyller alla tillämpliga lagar och regler för bolagsstyrning i Sverige och tillämpar därtill de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktie på Nasdaq First North Growth Market samt noteringen av Bolagets obligationer på Nasdaq Stockholm. Bolaget tillämpar ej svensk kod för bolagsstyrning då Bolagets aktie ej är upptagen till handel på en reglerad marknad utan endast på en handelsplats. Bolagsordningen anger bland annat var styrelsen har sitt säte, verksamhetsinriktning, gränser avseende aktiekapital och antal aktier och förutsättningar för att få delta vid bolagsstämma. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Den nu registrerade bolagsordningen antogs vid extrastämma den 5 augusti 2022.

Kallelser, protokoll och pressreleaser från bolagsstämmor samt bolagsordning mm finns tillgängliga på Bolagets webbsida, www.tingsvalvet.se. Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Tingsvalvet Fastighets ABs verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören.

Aktieägare

Tingsvalvet Fastighets ABs aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgår till 16 200 066 kr fördelat på 17 169 686 aktier (6 440 000 st A-aktier, 10 729 686 B-aktier, 1 020 380 preferensaktier). A aktien har en röst per aktie medan B-aktien samt Preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Endast Stockslätten AB (744 819 A-aktier, 709 000 B-aktier motsvarande 8,97 procent) hade, direkt eller indirekt, aktier som representerade en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget. Tingsvalvet Fastighets AB hade vid årsskiftet inget innehav av egna aktier. Tingsvalvet Fastighets ABs ägarstruktur framgår av Förvaltningsberättelsen rubrik Aktieägare per 2024-12-31 i årsredovisningen.

Bolagsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över Bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels vara anmäld till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till årsstämman. Årsstämman ska hållas inom 6 månader från räkenskapsårets slut.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Valberedningen utses och ska bestå av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till sven.engwall@gmail.com, eller via brev till Tingsvalvet Fastighets AB, Mått Johanssons Väg 52 A, 633 46 Eskilstuna, att: valberedningen. Valberedningens förslag lämnas 5 veckor före Bolagsstämman.

Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska Bolagets bokföring, årsredovisning, koncernredovisning och bolagsstyrningsrapport samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet, lämna ett yttrande över bolagsstyrningsrapporten samt efter varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse till årsstämman. Revisor väljs för en ettårig mandatperiod och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120123

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte tillsätta något särskilt ersättningsutskott. Dessa frågor hanteras av styrelsen i sin helhet. Syftet är att samtliga ledamöter ska få direkt information och ha inflytande i dessa betydelsefulla frågor. Styrelsen bereder frågor gällande lön och övriga ersättningar till verkställande direktören samt godkänner verkställande direktörens förslag till löner och ersättningar till andra ledande befattningshavare.

Övriga utskott

Bolaget har under 2024 haft två rådgivande och stödgivande utskott, Finans- och Investeringsutskottet. VD har föredragit utskotten vilka sedan berett ärendena för beslut av hela styrelsen. Finans- och Investeringsutskotten har till uppgift att övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen. Finans- och Investeringsutskotten genomför varje månad telefonmöte. Vid varje kvartalsskifte träffas gruppen för ett fysiskt möte. Utöver detta förekommer möten vid behov. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i utskotten.

Intern kontroll och revision

Bolagets interna kontrollstruktur har arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören som utgångspunkt. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheternas ledningsorgan som i styrelsen. Hela styrelsen har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och säkerställa att risker och nödvändig rapportering sker på ett tillfredställande sätt. Ett särskilt stöd i detta arbete erhålls av ledamöter som ingår i Revisionsutskottet. Med tanke på Bolagets storlek, interna rapportering och uppföljningssystem har styrelse och ledning gjort bedömningen att det inte finns något behov av en särskild internrevisionsfunktion. Extern oberoende revisor granskar Bolagets räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-A4YDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Bolagsledning

Verkställande direktör

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av Bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför beredas och föredras styrelsen för beslut. Verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad "VD-instruktion"). Styrelsen utvärderar löpande verkställande direktörens arbete.

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Tingsvalvet Fastighets ABs koncernledning har under 2024 bestått av VD samt vice VD/fastighetschef som har daglig kontakt.

Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sex ledamöter med högst sex suppleanter. Ledamöter väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta finns inte. Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma Bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policys: Finanspolicy, Informationspolicy samt Integritetspolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policys ska göras när så erfordras för att tillförsäkra att alla policys är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Bolagsstyrning 2024 årsstämma den 17 maj 2024

Årsstämman den 17 maj 2024 hölls i Stockholm.

Till ordförande att leda stämman valdes Sven Engwall. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 6,580 miljoner aktier motsvarande 41,12 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.tingsvalvet.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

I enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition att utdela ett belopp om 24 kronor per preferensaktie, innebärande en utdelning om totalt 24 489 120 kronor, samt att resterande disponibla vinstmedel balanseras i ny räkning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle utgå på stamaktier av serie A eller B. Årsstämman beslutade att utbetalning av utdelning till preferensaktier ska ske genom delbetalningar enligt följande:
i.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 31 maj 2024;
ii.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 28 juni 2024;
iii.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning onsdagen den 31 juli 2024;
iv.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 30 augusti 2024;
v.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 30 september 2024;
vi.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning torsdagen den 31 oktober 2024;
vii.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 29 november 2024;
viii.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 30 december 2024;
ix.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 31 januari 2025; 2
x.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 28 februari 2025;
xi.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 31 mars 2025; och
xii.Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 040 760 kronor), med avstämningsdag för utdelning onsdagen den 30 april 2025.

Årsstämman omvalde Sven Engwall, Håkan Karlsson, Nils Magnus Nilsson och Per Berggren till styrelseledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Sven Engwall omvaldes till styrelsens ordförande. Till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor.

Stämman beslutade att utseende av valberedning inför 2024 årsstämma ska ske enligt oförändrade principer, d.v.s. att en valberedning utses senast sex månader före årsstämman 2024 där representanter för de tre största aktieägarna i första hand erbjuds plats samt styrelsens ordförande. Styrelsen beslutade om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen innebärande bland annat att ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre månadslöner.

Stämman bemyndigade styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 20 procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet vid tidpunkten för årsstämman 2025. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521 12024

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Valberedning 2024

En valberedning ska utses bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget per den sista bankdagen i september. Valberedningen består av följande ledamöter: Magnus Fält på mandat av EkoFast Invest AB, Tim Floderus på mandat av Stockslätten AB, Stefan Dahlberg på mandat av Karlsarvet Capital AB samt Sven Engwall, ordförande. Sven Engwall är även ordförande i styrelsen för Tingsvalvet Fastighets AB.

Tillsammans representerade valberedningen 34,7 procent av rösterna i Tingsvalvet Fastighets AB per 31 december 2024. Som underlag för sitt arbete har valberedningen diskuterat med styrelsens ordförande, VD och vVD och tagit del av deras syn på styrelse och styrelsearbete. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning.

Styrelsearbete 2024

Bolagets styrelse består för närvarande av ledamöterna Sven Engwall (styrelseordförande), Per Berggren, Nils Magnus Nilsson och Håkan Karlsson, samtliga invalda 2022.

Styresenärvaro

	Befattning	Styrelsemöten/ varav närvarande	Styrelse-ledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledning	Oberoende till större ägare
Sven Engwall	Styrelseordförande	8/8	2022	Ja	Ja
Håkan Karlsson	Styrelseledamot/VD	8/8	2022	Nej	Ja
Nils Magnus Nilsson	Styrelseledamot	8/8	2022	Ja	Ja
Per Berggren	Styrelseledamot	8/8	2022	Ja	Ja

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning utvärderas, uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla minst 3 stycken ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden (i) när styrelsens ordförande bedömer det nödvändigt eller lämpligt eller (ii) när det begärs av en styrelseledamot eller av den verkställande direktören. Under 2024 höll styrelsen 8 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsesammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor. På agendan fanns ett antal stående punkter: finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor.

Bokslutskommunikén och delårsrapporter behandlas av styrelsen på kvällen innan de släpps till kapitalmarknaden.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 30 procent av den pensionsgrundande lönen.

I händelse av en större avvikelse ska aktieägarna inför nästa årsstämma informeras om skälen för detta. Bolagets ledande befattningshavare är i dagsläget Håkan Karlsson (VD) och Magnus Fält (vice VD och fastighetschef). Lön och övriga anställningsförmåner till de ledande befattningshavarna bedöms vara marknadsmässiga och baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast grundlön, eventuell rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor. För uppgifter om ersättning till ledande befattningshavare se not 7, Årsredovisning 2024.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Finansiell rapportering

Samtliga delårsrapporter och pressmeddelanden publiceras på Bolagets webbsida i direkt anslutning till offentliggörandet.

Revision 2024

Revisorn skall granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VDs förvaltning. Nuvarande revisor är det registrerade revisionsbolaget KPMG AB (Box 382, 101 27, Stockholm), med auktoriserade revisorn Therese Malmgren som huvudansvarig revisor. Revisorns arvode fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämman 2024 fastställdes att ersättning till revisorn ska utgå löpande enligt av Bolaget godkänd räkning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Tingsvalvet Fastighets AB styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Utifrån styrdokumenten ansvarar VD för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Tingsvalvet Fastighets ABs affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs löpande riskbedömningar utifrån resultat och balansräkning, där varje post utvärderas utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras också löpande med revisor.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Tingsvalvet Fastighets AB finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom ekonomifunktionen.

Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden som bland annat fastighetsvärdering, fastighetsprojekt, skatter och bokslutsprocessen.

Information och kommunikation

Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare.

Uppföljning av intern kontroll

Styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521 12025

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	5	143 344	124 555
Serviceintäkter	5	13 712	7 159
Drift- och underhållskostnader	6	-27 292	-20 328
Fastighetsskatt	6	-5 837	-5 957
Driftöverskott		**123 927**	**105 429**
Central administration	7, 8, 9	-17 357	-17 298
Finansiella intäkter	10	664	120
Finansiella kostnader	10	-61 177	-42 045
Förvaltningsresultat		**46 057**	**46 205**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		26 553	-32 387
Värdeförändring derivat		-521	-
Resultat före skatt		**72 089**	**13 818**
Skatt	12	-24 900	-14 738
Årets resultat		**47 189**	**-919**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		47 189	-919
Resultat per stamaktie, kronor	13		
Före utspädning		1,63	-0,91
Efter utspädning		1,63	-0,91

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		**47 189**	**-919**
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**47 189**	**-919**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		47 189	-919

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 433 372	1 865 500
Pågående investeringar	16	-	-
Inventarier	17	783	650
Summa anläggningstillgångar		**2 434 155**	**1 866 150**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	19	4 945	4 948
Övriga kortfristiga fordringar	20	21 741	8 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15 231	12 913
Likvida medel	27	54 115	17 649
Summa omsättningstillgångar		**96 032**	**43 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 530 187**	**1 909 818**

Penneo dokumentnyckel: R6A B9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120226

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	22		
Aktiekapital		16 200	13 798
Pågående nyemission		1 990	-
Övrigt tillskjutet kapital		1 015 121	853 343
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-57 037	-72 185
Summa eget kapital		**976 274**	**794 956**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	1 169 034	577 799
Uppskjutna skatteskulder	12	44 692	23 854
Derivatinstrument	27	521	-
Övriga långfristiga skulder		294	-
Summa långfristiga skulder		**1 214 541**	**601 653**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	254 282	466 727
Leverantörsskulder		18 966	3 155
Aktuella skatteskulder		5 087	2 768
Övriga kortfristiga skulder	24	25 044	22 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 993	17 641
Summa kortfristiga skulder		**339 372**	**513 208**
Summa skulder		**1 553 913**	**1 114 861**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 530 187**	**1 909 818**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-A4YDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 2023-01-01	**13 640**	**0**	**809 602**	**-58 776**	**764 466**
Apportemission					**0**
Kvittningsemission	158		43 741		**43 899**
Utdelning				-12 490	**-12 490**
Årets resultat				-919	**-919**
Övrigt totalresultat, efter skatt				-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**13 798**	**0**	**853 343**	**-72 185**	**794 956**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**13 798**	**0**	**853 343**	**-72 185**	**794 956**
Emission B-aktier	2 300		57 392		**59 692**
Emission preferensaktier	102		26 498		**26 600**
Pågående kvittningsemission		1 990	79 162		**81 152**
Emissionskostnader			-1 605		**-1 605**
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot eget kapital			330		**330**
Utdelning				-32 040	**-32 040**
Årets resultat				47 189	**47 189**
Övrigt totalresultat, efter skatt				-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**16 200**	**1 990**	**1 015 120**	**-57 036**	**976 274**

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

Penneo dokumentnyckel: R6A9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120227

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		72 089	13 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-26 000	34 299
Betald skatt		-1 408	-2 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**44 681**	**45 698**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 728	-8 820
Förändring av kortfristiga skulder		34 605	7 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**60 558**	**44 469**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		73 113	-
Förvärv av fastigheter		-479 197	-216 513
Investeringar i befintliga fastigheter		-30 800	-3 619
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-506	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-437 390**	**-220 132**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 693	-
Emissionskostnader		-1 604	-
Övriga långfristiga skulder		295	-
Upptagande av lån		1 026 629	238 152
Amortering av lån		-648 252	-49 076
Utdelning		-23 463	-10 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**413 298**	**178 216**
Årets kassaflöde		**36 466**	**2 553**
Likvida medel vid årets början		17 649	15 096
Likvida medel vid årets slut	27	**54 115**	**17 649**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	21 585	16 097
Rörelsens kostnader			
Central administration	7, 8, 9	-16 521	-15 366
Rörelseresultat		**5 064**	**731**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 079	-731
Resultat efter finansiella poster		**-14**	**0**
Bokslutsdispositioner	11	-	6 242
Resultat före skatt		**-14**	**6 242**
Skatt på årets resultat	12	-885	-1 346
Årets resultat		-899	**4 896**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då resultatet överensstämmer med övrigt totalresultat.

Penneo dokumentnyckel: R6A9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521112028

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	17	136	137
Andelar i dotterföretag	18	667 272	606 191
Uppskjuten skattefordran	12	1 491	2 046
Summa anläggningstillgångar		**668 899**	**608 374**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		786 707	260 599
Övriga kortfristiga fordringar	20	333	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 137	354
		793 177	**261 806**
Kassa och bank		25 467	1 041
Summa omsättningstillgångar		**818 644**	**262 847**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 487 543**	**871 221**

Penneo dokumentnyckel: R6A B9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING
(Tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	22		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 200	13 798
Pågående kvittningsemission		1 990	-
Summa bundet eget kapital		**18 190**	**13 798**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 015 122	853 343
Balanserad vinst eller förlust		-96 402	-69 257
Årets resultat		-899	4 896
Summa fritt eget kapital		**917 821**	**788 982**
Summa eget kapital		**936 011**	**802 780**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	300 000	16 330
Summa långfristiga skulder		**300 000**	**16 330**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	13 613	-
Leverantörsskulder		2 074	360
Skulder till koncernföretag		215 990	30 361
Övriga kortfristiga skulder	24	14 738	20 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 117	775
Summa kortfristiga skulder		**251 532**	**52 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 487 543**	**871 221**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521112029

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*			
	Aktie-kapital	Pågående kvittnings-emission	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**13 640**	**0**	**809 602**	**-58 249**	**1 481**	**766 474**
Balansering av föregående års resultat				1 481	-1 481	**0**
Kvittningsemission	158		43 741			**43 899**
Utdelning				-12 489		**-12 489**
Årets resultat					4 896	**4 896**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**13 798**	**0**	**853 343**	**-69 257**	**4 896**	**802 780**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**13 798**	**0**	**853 343**	**-69 257**	**4 896**	**802 780**
Balansering av föregående års resultat				4 896	-4 896	**0**
Emission B-aktier	2 300		57 392			**59 692**
Emission preferensaktier	**102**		26 498			**26 600**
Pågående kvittningsemission		1 990	79 162			**81 152**
Emissionskostnader			-1 605			**-1 605**
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital			331			**331**
Utdelning				-32 040		**-32 040**
Årets resultat					-899	**-899**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**16 200**	**1 990**	**1 015 121**	**-96 401**	**-899**	**936 011**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 064	731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	50	44
Betald ränta		-768	-9
Erhållen ränta		1	-
Betald skatt		344	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**4 691**	**766**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-450 127	-6 490
Förändring av kortfristiga skulder		166 840	30 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-278 596**	**24 877**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-49	-
Förvärv av dotterföretag		-34 481	-33 553
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-34 530**	**-33 553**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 693	-
Nyemissionskostnader		-1 603	-
Upptagande av lån		313 750	16 610
Amortering av lån		-10 825	-
Utdelning		-23 463	-10 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**337 552**	**5 750**
Årets kassaflöde		**24 426**	**-2 926**
Likvida medel vid årets början		1 041	3 967
Likvida medel vid årets slut	27	**25 467**	**1 041**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521 12030

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 Mått Johanssonsväg 50, Eskilstuna. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2024 för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget") har godkänts av styrelsen för publicering den 28 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 16 maj 2025 för fastställande.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av Interntional Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagtis av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och är avrundade till närmaste tusental. Redovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med historiska anskaffningskostnader förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderats till verkligt värde.

Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2024
Nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Tingsvalvets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft
Från 1 januari 2027 ersätter IFRS 18 *Presentation and Disclosure in Financial Statements* IAS1 *Utformning av finansiella rapporter* . IFRS 18 kommer inte att påverka redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna men förväntas ha märkbara effekter på rapporternas utformning och upplysningar. Koncernen kommer att börja tillämpa den nya standarden den 1 januari 2027, vilket är obligatoriskt ikraftträdandedatum. IFRS 18 kräver retroaktiv tillämpning innebärande att jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 kommer att räknas om.

Övriga nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Segmentsrapportering
I enlighet med definitionen av rörelsesegment redovisar koncernen enbart ett rörelsesegment. Utgångspunkten är den interna rapporteringen såsom den rapporteras till och följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare, vilken är Tingsvalvets VD. Uppföljning sker av rörelseresultatet för hela verksamheten såsom ett rörelsesegment.

Intäkter

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 m m.

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 operationella leasingavtal.

Ränteintäkter

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.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de antällda utfört tjänster åt företaget under en period.

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller har avisterats per balansdagen.

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktioner redovisas direkt i eget kapital eller i övrigt totalresultat.

Vid förvärv av företag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Tingsvalvet kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisning i enlighet med IAS 12.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120531

Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. 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 fastställs genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. 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 kvartalsbokslut justerat för investeringar.

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.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten övergår till köparen.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Finansiella instrument
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.

Samtliga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

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. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden
Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld är det finansiella instrumentets förväntade kassaflöden diskonterade med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället.

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 kundfordringar redovisas förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid då det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer såsom finansiella svårigheter eller uteblivna betalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget
Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 2024 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs

Klassificering och uppställningsformer
Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar och eget kapital.

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.

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

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, 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. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

Preferensaktier
Ej inlösenbara preferensaktier redovisas som eget kapital, med anledning av att bolagsstämman har en rätt att besluta om att skjuta upp utdelningar på obestämd tid och att innehavarna inte har någon annan rätt att erhålla kontanter, andra finansiella tillgångar eller ett variabelt antal av koncernens aktier. Lämnade utdelningar redovisas direkt i eget kapital när utdelningsbeslut fattats av bolagsstämman och skuldförs i balansräkningen fram till utbetalning.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20230521120032

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 15.

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
Ränterisker
Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån har tecknats till STIBOR 90 dagar, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Totala räntebärande lån uppgår till 1 423 316 tkr och för 508 526 tkr av dessa har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till 2028 och 2029.

Moderföretagets räntebärande lån är också tecknade till STIBOR 90 dagar.

Under "Känslighetsanalys för marknadsrisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen	**2024-12-31**		**2023-12-31**	
	Resultat	**Eget kapital**	**Resultat**	**Eget kapital**
Räntor				
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 %	-7 117	7 117	-3 020	3 020
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 %	14 233	-14 233	6 039	-6 039

Penneo dokumentnyckel: R6A B9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Moderbolaget	**2024-12-31**		**2023-12-31**	
	Resultat	**Eget kapital**	**Resultat**	**Eget kapital**
Räntor				
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 % .	-1 568	1 568	-83	83
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 %	3 136	-3 136	166	-166

Tabellen ovan avser koncernens räntebärande lån som inte har tecknats till fast ränta per bokslutsdagen.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem att möta dess åtaganden 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. Tre lån som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen har löptider till 2032 (35,8 mkr) 2034 (2,8 mkr), 2037 (19,0 mkr) samt 2074 (13,8 mkr). För dessa lån har framtida räntebetalningar senare än fem år från balansdagen inte beräknats.

Beloppen i dessa tabeller är ej diskonterade värden. För räntebetalningar för lån som tecknats med ränta STIBOR 90 dagar per 31 december 2024 har antagits att räntenivån ska vara oförändrad under kommande perioder.

Totala likviditetsreserver uppgår till 54 115 (17 649) tkr och består av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller för vissa lån överenskommelse om en lägsta nivå för soliditet i det bolag som äger fastigheten. Koncernen uppfyller samtliga kovenanter i sina låneavtal för år 2024. Koventanterna avstäms kvartalsvis och Tingsvalvet uppfyller samtliga till och med kvartal 1, 2025. I övrigt finns inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Villkor för obligationslånet innebär att belåningsgraden inte får överstiga 65%, räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger och soliditeten ska uppgå till minst 30%. Koncernen uppfyller samtliga villkor för år 2024 och kvartal 1, 2025.

Koncernen 2024-12-31	**Inom 3 mån**	**4-12 mån**	**År 2 - 5**	**Senare än 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder *	8 941	245 341	1 107 155	61 879	**1 423 316**
Räntebetalningar	15 887	47 662	158 587	-	**222 136**
Leverantörsskulder	18 966	-	-	-	**18 966**
Övriga kortfristiga skulder	22 493	2 551	-	-	**25 044**
Summa	**66 287**	**295 554**	**1 265 742**	**61 879**	**1 689 462**

Koncernen 2023-12-31	**Inom 3 mån**	**4-12 mån**	**År 2 - 5**	**Senare än 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder *	6 452	460 275	469 516	108 696	**1 044 939**
Räntebetalningar	12 785	25 789	53 121	-	**91 695**
Leverantörsskulder	3 155	-	-	-	**3 155**
Övriga kortfristiga skulder	22 918	-	-	-	**22 918**
Summa	**45 310**	**486 064**	**522 637**	**108 696**	**1 162 707**

Penneo dokumentnyckel: R6A-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521112033

Moderföretaget 2024-12-31	Inom 3 mån	4-12 mån	År 2 - 5	Senare än 5 år	Summa
Räntebärande skulder *	-	13 613	300 000	-	**313 613**
Räntebetalningar	3 696	11 085	41 225	-	**56 006**
Leverantörsskulder	2 074	-	-	-	**2 074**
Övriga kortfristiga skulder	12 187	2 551	-	-	**14 738**
Summa	**17 957**	**27 249**	**341 225**	**0**	**386 431**

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	4-12 mån	År 2 - 5	Senare än 5 år	Summa
Räntebärande skulder *	-	-	16 610	-	**16 610**
Räntebetalningar	269	808	1 078	-	**2 156**
Leverantörsskulder	360	-	-	-	**360**
Övriga kortfristiga skulder	20 615		-	-	**20 615**
Summa	**21 244**	**808**	**17 688**	**0**	**39 741**

* Avser räntebärande skulder före avdrag för upplägningskostnader, vilka redan är betalda. I balansräkningarna har betalda upplägningskostnader minskat de räntebärande skulderna vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna.

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Derivat värderas nivå 2 enligt IFRS 13.

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 hyresgäst. Befintliga hyresgästers finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Moderbolaget innehar fordringar på dotterföretagen i koncernen. Moderbolaget bedömer att redovisat värde för sådana fordringar återspeglar företagsledningens bästa bedömning av de fordringar som kommer att inflyta.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	4 945	4 948	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	786 707	260 599
Övriga kortfristiga fordringar	21 741	8 158	333	853
Likvida medel	54 115	17 649	25 467	1 041
Maximal exponering för kreditrisk	**80 801**	**30 755**	**812 507**	**262 493**

Penneo dokumentnyckel: R6A B9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

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. Tingsvalvet har som finansiellt mål att belåningsgraden aldrig ska överstiga 65 %. Kapitalstrukturen följs löpande och om belåningsgraden bedöms för låg sker tilläggsbelåning.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120344

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Hyresintäkter exkl tillägg	137 507	118 581
Fastighetsskatt	5 837	5 974
Serviceintäkter	13 712	7 159
Summa	**157 056**	**131 714**

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 13 712 (7 159) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäker och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	184 623	143 058
Senare än ett år men inom fem år	583 276	503 669
Senare än fem år	453 476	530 715
Summa	**1 221 375**	**1 177 442**

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Drift- och förvaltningskostnader	-23 624	-16 461
Reparationer och underhåll	-3 668	-3 867
Fastighetsskatt	-5 837	-5 957
Summa	**-33 129**	**-26 284**

Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Personalkostnader	-5 676	-6 891	-9 225	-8 996
Styrelse- och förvaltningskostnader	-2 701	-1 525	-2 701	-1 525
Revisions- och konsultarvoden	-3 664	-4 147	-2 529	-3 140
Avskrivningar	-421	-313	-50	-44
Övrigt	-4 895	-4 422	-2 016	-1 661
Summa	**-17 357**	**-17 298**	**-16 521**	**-15 366**

Penneo dokumentnyckel: R6A9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Not 8 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
KPMG				
revisionsuppdrag	-2 033	-1 381	-898	-473
revisionsnära tjänster	-368	-189	-368	-189
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-44	-	-44
Summa	**-2 401**	**-1 614**	**-1 266**	-706

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 Personal och styrelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Medeltalet anställda	7	6	7	6
varav kvinnor	3	2	3	2
Antal i ledningsgruppen	2	2	2	2
varav kvinnor	0	0	0	0
Antal i styrelsen	4	4	4	4
varav kvinnor	0	0	0	0
Löner och andra ersättningar				
Styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare	-3 745	-3 658	-3 745	-3 658
(varav tantiem)	-	-		-
Övriga anställda	-2 896	-2 555	-2 896	-2 498
Summa	**-6 641**	**-6 213**	**-6 641**	**-6 156**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare	-434	-744	-434	-744
Pensionskostnader övriga anställda	-281	-338	-281	-338
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 407	-2 350	-2 407	-2 345
Summa	**-3 122**	**-3 432**	**-3 122**	**-3 427**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521112035

Ersättning till styrelse 2024	Lön/arvode	Bonus/ fömåner	Pension	Summa
Sven Engwall, ordf	-200	-	-	-200
Per Berggren	-150	-	-	-150
Nils Magnus Nilsson	-150	-	-	-150
Håkan Karlsson	0	-	-	0
Summa	**-500**	**0**	**0**	**-500**

Ersättning till styrelse 2023	Lön/arvode	Bonus/ fömåner	Pension	Summa
Sven Engwall, ordf	-200	-	-	-200
Per Berggren	-150	-	-	-150
Nils Magnus Nilsson	-150	-	-	-150
Håkan Karlsson	-	-	-	0
Summa	**-500**	**0**	**0**	**-500**

Ersättning till ledande befattningshavare 2024	Lön/arvode	Bonus/ fömåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	-1 621	-95	-288	-2 004
Vice verkställande direktör	-1 624	-94	-288	-2 006
Summa	**-3 245**	**-189**	**-576**	**-4 010**

Ersättning till ledande befattningshavare 2023	Lön/arvode	Bonus/ fömåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	-1 576	-91	-375	-2 042
Vice verkställande direktör	-1 582	-91	-369	-2 042
Summa	**-3 158**	**-182**	**-744**	**-4 084**

Beslut om styrelsens arvode fattades på årsstämman den 17 maj 2024. Styrelsearvode utgår med 200 000 kronor till styrelsens ordförande samt 150 000 kronor till respektive styrelseledamot som inte är anställd i bolaget.

Löner till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år.

Mellan bolaget och de ledande befattningshavarna gäller från bolagets sida 6 månaders uppsägningstid och från de ledande befattningshavarna 3 månaders uppsägningstid. Vid bolagets uppsägning har VD och vice VD jämte uppsägningslön rätt till avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner (beräknat på den månadslön som gäller vid tidpunkten för uppsägningen).

Pensionskostnader
Pensionskostnader kostnadsförs löpande. Det finns inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner till de ledande befattningshavarna vid avträdande från tjänst.

Optionsprogram
Det finns inga pågående teckningsoptionsprogram för personal eller ledande befattningshavare som kan medföra framtida utspädning.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Not 10 Finansnetto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ränteintäkter	664	120	1	-
Summa ränteintäkter	**664**	**120**	**1**	**0**
Räntekostnader	-61 161	-41 058	-4 799	-59
Övriga finansiella kostnader	-16	-987	-280	-672
Summa finansiella kostnader	**-61 177**	**-42 045**	**-5 079**	**-731**

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

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	26 878
Lämnade koncernbidrag	-	-20 636
Summa	**0**	**6 242**

Not 12 Skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-4 116	-2 355	-	-
Uppskjuten skatt	-20 784	-12 383	-885	-1 346
Summa	**-24 900**	**-14 738**	**-885**	**-1 346**

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-4 087	-2 355	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-29	-	-	-
Summa	**-4 116**	**-2 355**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120336

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-2 309	-3 101	-555	-1 346
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-17 207	-8 633	- 330	-
Skatt på förändring av obeskattade reserver	-1 268	-649	-	-
Summa	**-20 784**	**-12 383**	**-885**	**-1 346**
Total skatt på årets resultat	**-24 900**	**-14 738**	**-885**	**-1 346**

Inkomstskatt i Sverige för år 2024 beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	**72 089**	**13 818**	**-14**	**6 242**
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	-14 850	-2 847	3	-1 286
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 340	-4 177	-888	-60
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag	-	136	-	-
Effekt av ej redovisad skatt på skillnad i redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-421	-7 851	-	-
Övriga justeringar	-290	-	-	-
Summa	**-10 050**	**-11 892**	**-888**	**-60**
Årets redovisade skattekostnad	**-24 900**	**-14 738**	**-885**	**-1 346**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Skatt redovisad direkt i eget kapital

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanlagt belopp av aktuell och uppskjuten skatt under året, hänförlig till poster som inte har redovisats i resultaträkningen eller övrigt totalresultat utan direkt mot eget kapital:				
Aktuell skatt på emissionskostnader	-330	-	-330	-
Summa skatt redovisad i eget kapital	**-330**	**0**	**-330**	**0**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	-	-	1 491	2 046
Summa uppskjutna skattefordringar	**0**	**0**	**1 491**	**2 046**
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	48 523	31 539	-	-
Övriga temporära skillnader	-107	-	-	-
Aktiverade underskottsavdrag	-6 688	-8 997	-	-
Obeskattade reserver	2 964	1 313	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**44 692**	**23 854**	**0**	**0**

Underskottsavdrag och uppskjuten skatt

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

Koncernens skattemässiga förlustavdrag uppgår till 32 468 (43 676) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster. Av detta är förlustavdrag om 32 468 (43 676) tkr koncernbidrags- och fusionsspärrade. Moderbolagets skattemässiga förlustavdrag uppgår till 7 236 (9 929) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster.

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

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120337

Not 13 Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2024-01-01	**2023-01-01**
	2024-12-31	**2023-12-31**
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	47 189	-919
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	14 387 000	12 880 000
Resultat per aktie (före utspädning), kr	**1,63**	**-0,91**
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	**1,63**	**-0,91**

Not 14 Nettoomsättning

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

Penneo dokumentnyckel: R6A B9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Varje fastighet i beståndet värderas genom oberoende externa värderingar minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod och kontakt tas med de oberoende externa värderarna vid varje kvartalsbokslut för att säkerställa att antaganden och slutsatser av de senast gjorda värderingarna fortsatt gäller. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec och Colliers International Sweden under kvartal 4 2024. Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en kombination av avkastningsvärdesansats och ortsprismetod. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 19 (19) år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror har de anpassats vid avtalsslut.

Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, statistik, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter 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. Avkastningskrav som används vid beräkningen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömning av objektens framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt underhållsskick och investeringsbehov. Driftsöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet ska avspegla ett förväntat pris vid försäljning på fastighetsmarknaden mellan en villig köpare och en villig säljare utan intressegemenskap där båda agerar välinformerade och utan tvång och jämförs med kända likvärdiga transaktioner.

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående verkligt värde	1 865 500	1 633 500
Fastighetsförvärv	587 700	260 412
Ny- till och ombyggnad	30 752	3 975
Orealiserade värdeförändringar	37 420	-32 387
Fastighetsförsäljningar	- 88 000	-
Utgående verkligt värde	**2 433 372**	**1 865 500**

Tingsvalvet ägde vid årets utgång 56 fastigheter (34) med en total uthyrningsbar area om 176 925 kvm (138 113). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Industri är största kategorin med 31,1% av hyresvärdet, tätt följt av handel med 27,9%, därefter lager/logistik med 21,5% och kontor 19,5%.

Fastighetsvärde per lokaltyp	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Lager & logistik	522 000	509 000
Handel	679 820	563 500
Industri	756 400	403 000
Kontor	475 152	390 000
Summa	**2 433 372**	**1 865 500**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120338

Värderingsantaganden	2024-12-31			2023-12-31
	Min	Max	Snitt	Snitt
Inflation 2024	1,0%	2,0%	1,5%	-
Årlig inflation 2025 och senare, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kalkylränta, %	5,3%	11,1%	9,0%	9,0%
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,3%	9,0%	6,9%	6,9%
Hyresvärde kr/kvm	344	3 300	1 014	1 014
Fastighetskostnader, kr/kvm	35	271	90	90
Vakansgrad, %	5,0%	10,0%	7,7%	7,7%

Värderingsantaganden fördelat per lokaltyp	Direkt-avkastnings-krav	Hyresvärde kr/kvm	Fastighets-kostnader, kr/kvm	Vakansgrad
Lager & logistik	8,0	996	62	7,9
Handel	6,4	1 429	134	6,9
Industri	8,0	996	62	7,9
Kontor	6,4	1 429	134	6,9
Totalt vägt snitt	**6,9%**	**996**	**94**	**7,4%**

Känslighetsanalys fastighetsvärdering		*Värdepåverkan*	
Värdeparameter	*Antagande*	2024-12-31	2023-12-31
Hyresnivå	+ 10%	+228 000	+203 000
Hyresnivå	- 10%	-228 000	-203 000
Direktavkastningskrav	+0,5%	-164 400	-53 300
Direktavkastningskrav	-0,5%	+190 100	62 400
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-85 100	-70 100
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	+91500	+65 200
Långsiktig vakansgrad	+ 2%	+45 500	+40 600
Långsiktig vakansgrad	- 2%	-45 500	-40 600

Värdepåverkan i tabellen ovan har beräknats med antagande om att en enskild värdeparameter förändras medan övriga är oförändrade. I realiteten finns dock ett samband mellan olika värdeparametrar vilket troligen skulle innebära att en ökning/minskning i en parameter samtidigt skulle medföra att en eller flera andra parametrar samtidigt skulle förändras. Komplexiteten i sambandet mellan olika värdeparametrar gör det därför utmanande att kvantifiera vilken total påverkan förändringar i olika antaganden skulle få på fastighetsvärdena.

Tingsvalvet har vid årets utgång 157 (104) hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) uppgår till 6,5 (8,2) år. De tio största hyresgästerna svarar för 47,1 (56,9) % av det totala hyresvärdet genom 18 (16) hyresavtal. En hyresgäst svarar för 12,1 % av det totala hyresvärdet genom 3 kontrakt. Ingen annan hyresgäst har ett kontraktsvärde som överstiger 10 % av det totala kontraktsvärdet.

Tingsvalvet har på bokslutsdagen pågående omställningsprojekt i form av hyresgästanpassningar om 11,0 mkr. Investeringarna efterföljs av långa triple net avtal. Vidare pågår nybyggnadsprojekt som färdigställs sommaren 2025 för vilket hyresavtal är tecknat.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Not 16 Pågående investeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	-	356	-	-
Årets investeringar	-	-	-	-
Årets aktiverade investeringar	-	-356	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 092	1 092	189	189
Inköp	554	-	49	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	**1 646**	**1 092**	**238**	**189**
Ingående avskrivningar	-442	-129	-52	-8
Årets avskrivningar	-421	-313	-50	-44
Utgående ack. avskrivningar	**-863**	**-442**	**-102**	**-52**
Utgående redovisat värde	**783**	**650**	**136**	**137**

Inventarier skrivs av efter förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningstiden är 5 år.

Not 18 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	606 191	528 738
Förvärv	61 081	77 453
Utgående anskaffningsvärde	**667 272**	**606 191**

Dotterföretag	**Kapitalandel**	**Röstandel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Direktägda				
Tingsvalvet Holding AB	100%	100%	50 000	213 357
RetailFast Holding AB	100%	100%	1 877 065	315 381
Treat Fastighets AB	100%	100%	250	77 453
Treat Fastighets 2 AB	100%	100%	250	61 031
Tingsvalvet FH AB	100%	100%	500	50
				667 272

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**
Direktägda		
Tingsvalvet Holding AB	559201-9672	Stockholm
RetailFast Holding AB	559165-2473	Eskilstuna
Treat Fastighets AB	559454-0121	Stockholm
Treat Fastighets 2 AB	559455-0609	Stockholm
Tingsvalvet FH AB	559499-3296	Eskilstuna

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda				
Förvaltix E2 AB	559411-2053	Eskilstuna	25 000	100
Förvaltix Eskilstuna AB	559320-6120	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB	559371-5476	Askersund	250	100
Tingsvalvet Arbetaren 3 AB	556898-8769	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Assberg 3:23 AB	559046-2775	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Axeln 1 AB	559201-4269	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Eda Bruket 4 AB	556704-4630	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Eskilshem 1:2 AB	559375-6298	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Fotbromsen AB	559295-1387	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Företagaren 3 AB	559112-8979	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Grönsta 2:6 AB	559321-6343	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Gästgivaregården 5 AB	556120-7605	Eskilstuna	11 000	100
Tingsvalvet Handbromsen AB	556929-5396	Eskilstuna	100	100
Tingsvalvet Ilanda 1:71	559153-7617	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Innehållet 5 & 6 AB	556981-2190	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Kilen 8 AB	556921-4272	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100
Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:92 AB	559031-7250	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Kjula- Blacksta 1:99 AB	559295-8697	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Krankroken 8 AB	559228-6768	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Krögaren 1 AB	559030-4381	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Kuröd 4:38 AB	559396-9834	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Lekstorp 3:19 AB	559203-2188	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Lekstorp 3:205 AB	556168-8853	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Linjalen 10 AB	556600-5137	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Litografen 7 AB	559091-9337	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet M14 AB	556959-8831	Stockholm	51 500	100
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	Stockholm	1 000	100
Tingsvalvet Marås 1:26 AB	559259-6943	Eskilstuna	100	100
Tingsvalvet Milstolpen 2 AB	559068-9179	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Nasaren 6&8 AB	556835-4616	Eskilstuna	1	100
Tingsvalvet Navaren 13 AB	559248-4462	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Navaren 14 AB	559361-2533	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Niten 1 AB	559176-7289	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB	556806-6616	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB	559024-0080	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Ormvråken 2 AB	556976-6123	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Oxen 41 AB	559185-8336	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Risatorp 5 AB	559454-0147	Stockholm	250	100
Tingsvalvet Sinclair 10 AB	559331-8917	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Skövde Tången 2 AB	559454-0154	Stockholm	250	100
Tingsvalvet Slagsta 1:27 AB	556798-6251	Eskilstuna	93 000	100
Tingsvalvet Snickaren 1 AB	559454-0113	Stockholm	250	100
Tingsvalvet Steglinge 1:23 AB	556667-5335	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Stormen 3 AB	559051-0342	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Tennet 1 AB	559119-2082	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Tennet 2 AB	559228-6818	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Torlunda 1:291 AB	559420-9057	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Torshälla 5:43 AB	559094-9458	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Tranås Bredstorp 3:8 AB	559286-0281	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Tärnan 14 AB	559392-6354	Stockholm	25 000	100
Tingsvalvet Vakten 7 AB	559007-2228	Eskilstuna	5 000	100
Tingsvalvet Vårdkasen 2 AB	559342-1711	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Överstycket 19 AB	559223-4362	Eskilstuna	1 000	100

20250521112039

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Not 19 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Hyresfordringar, brutto	7 513	7 596
Förväntade kreditförluster	-2 568	-2 648
Summa hyresfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	**4 945**	**4 948**

Företagsledningen bedömer att redovisat värde för hyresfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar, överensstämmer med verkligt värde.

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster är den som följer:

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Förväntade kreditförluster vid årets början	-2 648	-1 269
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-508	-1 735
Återföring av outnyttjade belopp	588	356
Summa reserv för förväntade kreditförluster	**-2 568**	**-2 648**

	2024-12-31		
Koncernen Åldersanalys hyresfordringar	**Brutto**	**Reserv förväntade kreditförluster**	**Hyres-fordringar**
Ej förfallna	44		44
Förfallna 30 dagar	841		841
Förfallna 31-60 dagar	191		191
Förfallna 61-90 dagar	66		66
Förfallna > 90 dagar	6 371	-2 568	3 803
Summa	**7 513**	**-2 568**	**4 945**

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för hyresfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Momsfordringar	4 450	2 418	-	853
Övrigt	17 291	5 740	333	-
Summa	**21 741**	**8 158**	**333**	**853**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna intäkter	1 482	6 335	-	-
Förutbetalda driftskostnader	1 106	936	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 391	-	5 391	-
Övriga poster	7 252	5 642	746	354
Summa	**15 231**	**12 913**	**6 137**	**354**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-A4YDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120040

Not 22 Eget kapital

Koncernen
Aktiekapital
Antal utestående aktier uppgår till 18 190 066 (13 798 123) st vid årets slut. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 10 729 686 B-aktier samt 1 020 380 preferensaktier. A-aktien har en röst och B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Aktiens kvotvärde är 1 (1) kr.

Antal utställda teckningsoptioner uppgår till 9 660 000 st med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från aktieägarna. Här ingår överkurs som betalts i samband med emissioner med avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

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

Moderbolaget
Fritt eget kapital
Överkursfond
Avser det inhämtade kapitalet från bolagets emissioner som överstiger aktiens kvotvärde med avdrag för emissionskostnader

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusiva årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget med avdrag för beslutade utdelningar.

Överkursfond och balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital vilket är disponibelt för utdelning till aktieägarna.

Not 23 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Obligationslån	300 000	-	300 000	-
Banklån	1 123 316	1 044 939	13 612	16 610
Förutbetald uppläggningsavgift	-	-413	-	-280
Summa	**1 423 316**	**1 044 526**	**313 612**	**16 330**

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

	Koncernen		
Förfalloår	**Genomsnittlig ränta %**	**Ränteförfallo-struktur**	**Låneförfallo-struktur**
2025	4,97	619 400	230 804
2026	-	-	327 644
2027	-	-	466 020
2028	5,81	615 200	300 000
2029	4,85	188 716	27 294
2030 och senare	-	-	71 554
Summa	**4,95**	**1 423 316**	**1 423 316**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Förfalloår	Genomsnittlig ränta %	Moderföretaget Ränteförfallo-struktur	Låneförfallo-struktur
2025	5,09	13 612	13 612
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	7,54	300 000	300 000
2029	-	-	-
2030 och senare	-	-	-
Summa	**7,27**	**313 612**	**313 612**

Obligationslån om 300 000 tkr emitterades i oktober 2024 med en löptid på fyra år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter.

Samtliga banklån löper enligt STIBOR 90 dagar. Räntebetalning sker kvartalsvis. För banklån om 508 526 tkr har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till 2028 och 2029.

För obligationslånet finns avtal om lägsta soliditetsnivå och räntetäckningsgrad samt maximal belåningsgrad. Bolaget och koncernen uppfyller samtliga kovenanter för 2024 och kvartal 1 2025.

Upptagna banklån i koncernen säkerställs med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med borgen från moderbolag. I vissa fall finns även avtal om lägsta soliditetsnivå i de fastighetsägande dotterbolagen. Koncernen uppfyller samtliga kovenanter i låneavtal för år 2024 och kvartal 1 2025.
Upptagna banklån i moderbolaget säkerställs med pant i aktier i dotterföretag.

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ej utbetald utdelning preferensaktier	10 204	1 630	10 204	1 630
Moms	5 241	5 318	3 707	3 753
Övriga poster	9 599	15 970	827	15 232
Summa	**25 044**	**22 918**	**14 738**	**20 615**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förskottsbetalda hyror	9 310	10 001	-	-
Upplupna räntekostnader	9 882	3 034	4 081	50
Övriga poster	16 801	4 606	1 036	725
Summa	**35 993**	**17 641**	**5 117**	**775**

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	1 367 567	1 062 118	-	-
Aktier i dotterföretag	261 026	296 998	61 031	77 453
Summa	**1 367 567**	**1 062 118**	**61 031**	**0**

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgen för dotterföretag	-	-	868 457	349 186
Summa	**0**	**0**	**868 457**	**349 186**

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Not 27 Upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	421	313	50	44
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-26 553	32 387	-	-
Värdeförändringar derivat	521	-	-	-
Ej betald ränta	7 261	1 599	-	-
Övriga poster	-7 650	-	-	-
Summa	**-26 000**	**34 299**	**50**	**44**

Likvida medel i kassaflödesanalysen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	54 115	26 208	25 467	1 041
Summa	**54 115**	**26 208**	**25 467**	**1 041**

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

	Koncernen Räntebärande skulder		Moderföretaget Räntebärande skulder	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 044 526	854 778	16 330	0
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 026 629	237 837	313 750	16 610
Amortering av lån	-648 252	-49 076	-10 825	-
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	378 377	188 761	302 925	16 610
Ej kassaflödespåverkande poster				
Andra förändringar	413	987	-5 642	-280
Summa andra förändringar	413	987	-5 642	-280
Utgående balans	**1 423 316**	**1 044 526**	**313 613**	**16 330**

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvärv av aktier i dotterföretag genom kvittningsemission	-	-	-107 752	-43 899
Förvärv av fastigheter genom kvittningsemission	-107 752	-43 899	-	-
Förvärv av fastigheter genom kvittning av skuld	-751	-	-	-
Försäljning av fastigheter genom kvittning av skuld	14 500	-	-	-
	-94 003	**-43 899**	**-107 752**	**-43 899**

Not 28 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats i koncernen.

Försäljning av tjänster

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till dotterföretag	21 585	16 097
Summa	**21 585**	**16 097**

20250521120441
Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

Inköp av varor och tjänster	**Moderföretaget**	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Inköp från dotterföretag	-240	-240
Summa	**-240**	**-240**

De tjänster som säljs till dotterföretag avser teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. De tjänster som köps in från dotterföretag avser hyra för bolagets lokaler.

Av årets ränteintäkter avser 0 (0) tkr intäkt från dotterföretag och av årets räntekostnader avser 0 (0) tkr dotterföretag.

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor. Se även not 9 för ersättning till styrelsen.

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 31 januari 2025 tillträddes fastigheten Valhalla 2:19 i Eskilstuna (via bolagsförvärv) till ett fastighetsvärde om 59 mkr.

Den 1 februari 2025 tillträddes industrifastigheten Navaren 6 i Eskilstuna (via bolagsförvärv) till ett fastighetsvärde om 46,5 mkr.

Den 17 februari 2025 tecknades avtal om avyttring av bolaget Tennet 2 AB innehållande fastigheten Tennet 2 till ett fastighetsvärde om 125,5 mkr. Frånträde skedde 26 februari 2025.

Den 14 mars 2025 tecknades avtal om förvärv av fastigheten Västerås Kraftledningen 10 (via bolagsförvärv) till ett fastighetsvärde om 210 mkr. Köpeskillingen erläggs delvis kontant och delvis genom kvittningsemission av 66 667 preferensaktier. Tillträdesdag var 1 april 2025.

Den 15 maj 2025 tillträder bolaget indirekt fastigheten Eskilstuna Valkyrian 40. Köpeskillingen uppgår till 28,3 mkr och uthyrningsbar area uppgår till 1 705 kvm.

Not 30 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, belopp i kr

Överkursfond	935 959 383
Balanserat resultat	-96 401 869
Årets resultat	-898 733
	838 658 781
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	26 089 128
i ny räkning balanseras	812 569 653
varav till överkursfond	*935 959 383*
	838 658 781

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Per årsskiftet uppgick antalet preferensaktier till 1 020 380 st och efter årsskiftet har ytterligare 66 667 preferensaktier tecknats och tilldelats och antalet uppgår således till 1 087 047 preferensaktier. Styrelsen föreslår därmed en utdelning om totalt 26 089 128 kr. Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2025 till april 2026. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Penneo dokumentnyckel: R6A89-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F0188

20250521120042

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven Engwall
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, IFRS. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten.

Bolagets ledning har valt att använda nedanstående nyckeltal då de på ett tydligt sätt beskriver verksamhetens utveckling, finansiering och ökar jämförbarheten mellan perioder. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning
Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Direktavkastning (Yield)
Periodens driftöverskott i relation till fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto
Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Eget kapital, kr/aktie
Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat
Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i såväl koncern- som intresseföretag.

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie
Förvaltningsresultat reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresintäkter
Kontrakterade hyresintäkter per sista dagen i perioden inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Kapitalbindning
Ett viktat snitt av återtående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

20250521120443

Nettoskuld
Räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie
Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Räntebindning
Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad
Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad
Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

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."

Sven Håkan Karlsson
Underskrivare 1
Serienummer: 85a4c7a521c1b4[…]9b35da93c0478
IP: 92.43.xxx.xxx
2025-04-28 08:50:40 UTC

Nils Magnus Nilsson
Underskrivare 1
Serienummer: 3784991cb46b39[…]37f3abc3390c1
IP: 185.170.xxx.xxx
2025-04-28 08:52:37 UTC

Per Johan Mikael Berggren
Underskrivare 1
Serienummer: f4cead9fc48832[…]8def90fede058
IP: 213.136.xxx.xxx
2025-04-28 12:17:11 UTC

Sven Jacob Engwall
Underskrivare 1
Serienummer: b4500e64461fd8[…]cee2be73f0d20
IP: 83.187.xxx.xxx
2025-04-28 12:56:23 UTC

Anna Birgitta Therese Malmgren
Underskrivare 2
Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[…]949e5703aa79f
IP: 31.208.xxx.xxx
2025-04-28 13:22:47 UTC

Penneo dokumentnyckel: R6AB9-EBN6D-AYDHF-EDCJF-K8SOU-F01B8

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Julia Eriksson
JULIA ERIKSSON
0720719469

20250521120445

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 år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 8-12. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2-47 i detta dokument

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 8-12. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 *Väsentliga redovisningsprinciper* och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 25 och 38-39 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 2 433 Mkr per den 31 december 2024, vilket utgör ca 96 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har utvärderat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har stickprovsvis testat ett antal av de upprättade fastighets-värderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetstransaktioner

Se not 2 *Väsentliga redovisningsprinciper* och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 25 och 38-39 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 618 Mkr, varav 588 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 88 Mkr

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för fastighetstransaktioner och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 15 i årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: ZETEY-Q79X6-P0WF1-OVQ53-78837-6AERL

kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 48-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Redovisningsstandarder som 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 och koncernens 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Penneo dokumentnyckel: ZETEY-Q79X6-P0WF1-OVQ53-78837-6AERL

20250521120046

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 för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 8-12 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 476, 851 06, Sundsvall, utsågs till Tingsvalvet Fastighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 17 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Sundsvall den 28 april 2025

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZETEY-Q79X6-P0W/F1-OVQ53-78837-6AERL

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."

Anna Birgitta Therese Malmgren
Undertecknare
Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f
IP: 31.208.xxx.xxx
2025-04-28 13:21:31 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZETEY-Q79X6-P0WF1-OVQ53-78837-6AERL

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.