

2023062947089

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

## Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets rapport över kassaflöden	16
Noter	17

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

### 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 27 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 104 670 kvm (18 266 kvm). Det sammanlagda värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2022 till 1 633,5 mkr (722,0 mkr)

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen arbetar sedan våren 2022 enligt en ny strategi inom samma verksamhetsinriktning med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Under våren fattades beslut om förvärv av RetailFast genom apportemission och i samband med detta utsågs en ny styrelse för Tingsvalvet till följd av ägarförändringarna. Apportemissionen genomfördes per 1 juli 2022 och innebar att Tingsvalvet tillfördes fastigheter till ett värde om 631 mkr.

För att säkerställa finansiering av den nya koncernen och dess fortsatta expansion har en företrädesemission av 760 000 preferensaktier och 760 000 teckningsoptioner genomförts. Genom företrädesemissionen tillfördes Tingsvalvet 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader om 7,8 mkr.

På extra bolagsstämma den 5 augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag (stamaktie serie B) samt om fondemission av stamaktier serie B, varigenom Bolagets aktiekapital ökades med 6,44 mkr.

#### **Fastighetsförvärv under året**

Utöver de fastigheter som tillkom vid apportemissionen har följande fastigheter förvärvats under året:

Den 1 augusti 2022 förvärvades en lager- och logistikfastighet belägen i Skene till ett fastighetsvärde om 27,5 mkr.

Den 8 augusti 2022 förvärvades en industrifastighet i Åmotsfors till ett fastighetsvärde om 27 mkr.

Den 9 augusti förvärvat två handelsfastigheter i Karlskoga till ett sammanlagt fastighetsvärde om 21 mkr.

Den 16 augusti förvärvades en industrifastighet i Örebro till ett fastighetsvärde om 60 mkr.

Den 16 augusti förvärvades en industrifastighet i Askersund till ett fastighetsvärde om 20 mkr.

Den 16 augusti förvärvades en lager- och logistikfastighet i Karlskoga till ett fastighetsvärde om 15,9 mkr.

Den 31 augusti förvärvades en industrifastighet i Arvika till ett fastighetsvärde om 57 mkr och

Den 31 augusti förvärvades en industrifastighet i Arvika till ett fastighetsvärde om 15,9 mkr.

Den 1 oktober förvärvades en lager- och logistikfastighet i Tranås till ett fastighetsvärde om 46,5 mkr.

Den 25 november förvärvades en handelsfastighet i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 24,5 mkr. Tillträde sker den 1 februari 2023.

Den 8 december förvärvades en industrifastighet i Karlskoga till ett fastighetsvärde om 24 mkr.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**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 2022 och jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

**Intäkter och kostnader**

Koncernen tecknar vanligtvis s k triple-net-avtal. Detta 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. Per 31 december var 82 st av totalt 94 hyresavtal s k triple-net.

Periodens intäkter uppgick till 76,1 (47,4) mkr. Hyresintäkterna uppgick till 69,4 (43,7) mkr och serviceintäkterna till 6,8 (3,7) mkr. Ökningen av intäkterna beror på förvärvet av RetailFast Holding samt de förvärv av fastigheter som skett under hösten 2022. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 120,4 mkr och för befintliga kontrakt till 117,9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 (93,0) %.

Fastighetskostnaderna uppgick till -16,6 (-13,2) mkr. I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -12,8 (-2,9) mkr. Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av att omfattningen på verksamheten ökat markant till följd av de förvärv som skett under andra halvåret.

Under perioden har emissionskostnader för den genomförda unit-emissionen aktiverats mot eget kapital. I perioden uppgick kostnaden till 7,8 (0) mkr.

**Värdeförändringar**

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -44,4 (-22,5) mkr och avser uteslutande realiserade värdeförändringar. Den negativa värdeförändringen är hänförlig till yieldförändringar för de flesta fastigheterna till följd av höjda marknadsräntor. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 december 2022 värderats med ett avkastningskrav på 6,45 %, vilket är en höjning med 0,5 %.

**Resultat**

Tingsvalvet har under året förvärvat fastigheter till ett värde om 944,7 (0) mkr genom apportemission av RetailFast Holdings fastigheter samt övriga förvärv. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 11,2 (0) mkr. Förvärven tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för året på 59,5 (34,2) mkr och överskottsgraden uppgick till 78,2 (72,1) %.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 26,4 (18,9) mkr. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,31 (3,10) kronor.

Årets resultat före skatt uppgick till -18,1 (-3,6) mkr. Resultatet för perioden efter skatt uppgick till -19,0 (-2,0) mkr och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med -44,4 (-22,5) mkr.

2023062947090

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 2,5 (13,2) mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 30,3 (19,9) mkr och förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -27,7 (-6,7) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -314,0 (-42,5) mkr. Förvärvet av RetailFast Holding påverkade kassaflödet positivt med 3,5 mkr. Kassaflöde hänförligt till förvärv av övriga fastigheter uppgick till -313,7 (0) mkr och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter till -3,2 (-42,5) mkr. Kassaflöde hänförligt till investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till -0,7 (0) mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 308,0 (6,5) mkr varav 228,0 (0,0) mkr avser nyemission och betalda emissionsrelaterade utgifter -7,8 (0) mkr, 125,7 (21,0) mkr upptagande av nya lån och -7,1 (0,0) mkr amortering av lån samt utdelning -30,8 (-14,5) mkr.

Nettokassaflödet uppgick till -3,5 (-22,8) mkr och likvida medel uppgick den 31 december till 15,1 (18,5) mkr.

**Finansiering**

Den 31 december 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 854,8 (438,6) mkr och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,77 (2,59) %. Bankfinansieringen är fördelad på 6 (1) banker varav Storebrand är störst. För vidare beskrivning av användning av finansiella instrument hänvisas till not 4 och not 24.

Finansnettot uppgick under perioden till -20,4 (-12,4) mkr varav finansiella intäkter utgjorde 0 (0) mkr. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,3 (2,5) ggr och belåningsgraden till 51,5 (61,1) %. Den genomsnittliga räntebindningen per den 31 december 2022 uppgick till 0,82 (1,5) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 5,75 (1,5) år.

**Flerårsöversikt**

(Tkr)	2022	2021	2020	2018/2019*
Fastighetsintäkter	76 106	47 434	46 808	29 041
Driftnetto	59 480	34 202	33 538	20 821
Förvaltningsresultat	26 350	18 874	19 489	10 930
Årets resultat	-19 035	-2 070	-13 300	49 976
Marknadsvärde fastigheter	1 633 500	722 000	702 000	677 976
Balansomslutning	1 680 892	763 451	763 634	783 418
Genomsnittligt utestående aktier	7 423 000	3 040 000	3 040 000	2 572 778
Resultat per aktie, kr	-3,81	-0,68	-4,37	19
Soliditet, %	45,5	38,8	41,0	43,2
Räntetäckningsgrad, %	229,4	252,3	259,1	250,8
Avkastning på eget kapital, kr	-3,60	-0,68	-4,08	19,90
Belåningsgrad, %	51,5	61,1	59,8	61,9

För definition se Definitioner av nyckeltal

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

**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 6 (0) medarbetare. Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33 %.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Moderbolaget**

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen och utföra koncerninterna tjänster. Intäkterna uppgick till 9,7 (1,9) mkr och resultatet till 1,5 (4,0) mkr. Vid årets utgång fanns 6 (0) medarbetare i moderbolaget.

Vid årets slut ägde moderbolaget aktier i dotterföretag till ett värde om 528,7 (213,4) mkr och nettofordran på dotterföretag uppgick till 240,0 (52,5) mkr, likvida medel till 4,0 (4,0) mkr och eget kapital till 766,5 (268,8) mkr.

**Aktien och ägarna**

På årsstämman den 23 maj 2022 beslutades om en företrädesemission av units bestående av 760 000 preferensaktier och 760 000 teckningsoptioner av serie TO1, vilka styrelsen beslutade tilldela den 28 juni 2022. Företrädesemissionen av preferensaktierna ökade aktiekapitalet med 760 000 kronor och fullt nyttjande av teckningsoptionerna ökar aktiekapitalet med 760 000 kronor. Genom emissionen tillfördes bolaget 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

På årsstämman den 23 maj 2022 beslutades om en emission av 8 900 000 teckningsoptioner av serie TO1 såsom garantiersättning, vilka styrelsen den 28 juni 2022 beslutade att garanterna skulle äga rätt att teckna. Vid fullt nyttjande av teckningsoptionerna ökar Bolagets aktiekapital med 8 900 000 kronor.

På årsstämman den 23 maj 2022 beslutades om en apportemission avseende samtliga aktier i RetailFast Holding AB, org nr 559165-2473. Genom apportemissionen ökade antalet stamaktier (nuvarande stamaktier serie A) med 3 400 000 st och aktiekapitalet ökade med 3 400 000 kronor. Apportemissionen slutfördes den 1 juli 2022.

I augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag genom fondemission, stamaktier av serie B. Vid införandet beslutades även att tidigare aktieslag som benämndes stamaktier framöver benämns som stamaktie av serie A. Genom fondemissionen ökade Bolagets aktiekapital med 6 440 000 kronor.

Tingsvalvet Fastighets ABs (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 14 juni 2019. Antal utestående aktier uppgår till 13 640 000 (3 040 000) st. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 760 000 preferensaktier. A-aktien har en röst vardera 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.

Aktiekursen per den 30 december 2022 uppgick till 34,40 (46,75) kr vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 443 (284) mkr. Antalet aktieägare uppgick samma dag till 558 (326) st.

I nedanstående tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

<b>Aktieägare per 2022-12-31</b>	<b>Antal A-aktier</b>	<b>Antal B-aktier</b>	<b>Preferens-aktier</b>	<b>Ägarandel (%)</b>	<b>Röstvärde (%)</b>
EkoFast Invest AB	626 210	625 614	25 592	9,37%	9,66%
Lodet AB	600 517	600 579	-	8,81%	9,23%
Karlsarvet Captial AB	573 936	573 936	54 572	8,82%	8,89%
Anders Tangen privat och via bolag	563 458	562 774	67 852	8,75%	8,75%
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,12%	8,37%
Axagon AB	326 170	326 170	13 356	4,88%	5,03%
PE Invest AB	319 245	319 245	-	4,68%	4,90%
Brisas Invest AB	208 458	208 458	8 715	3,12%	3,21%
Hans-Olov Blom AB	201 556	201 556	8 142	3,02%	3,11%
Futur Pension	193 205	193 205	13 641	2,93%	2,99%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>4 155 527</b>	<b>4 154 309</b>	<b>214 155</b>	<b>62,49%</b>	<b>64,14%</b>
<b>Övriga ägare</b>	<b>2 284 473</b>	<b>2 285 691</b>	<b>545 845</b>	<b>37,51%</b>	<b>35,86%</b>
<b>Summa aktieägare totalt</b>	<b>6 440 000</b>	<b>6 440 000</b>	<b>760 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

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.

**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 finns i not 30.

**Förslag till vinstdisposition**

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 18 240 000 kr. Inför årsstämman 2023 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. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	Kronor
Överkursfond	809 601 781
Balanserat resultat	-58 248 581
Årets resultat	1 481 129
	<u><u>752 834 329</u></u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	734 594 329
varav till överkursfond	809 601 781
	<u><u>752 834 329</u></u>

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.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

2023062947092

## RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5	69 350	43 748
Serviceintäkter	5	6 756	3 686
Drift- och underhållskostnader	6	-12 524	-10 388
Fastighetsskatt	6	-4 102	-2 844
<b>Driftöverskott</b>		<b>59 480</b>	<b>34 202</b>
Central administration	7, 8, 9	-12 764	-2 936
Finansnetto	10	-20 366	-12 392
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>26 350</b>	<b>18 874</b>
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-44 442	-22 496
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 092</b>	<b>-3 622</b>
Skatt	12	-943	1 552
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 035</b>	<b>-2 070</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-19 035	-2 070
<b>Resultat per stamaktie, kronor</b>	13		
Före utspädning		-3,81	-0,68
Efter utspädning		-3,81	-0,68

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 035</b>	<b>-2 070</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-19 035</b>	<b>-2 070</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-19 035	-2 070

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 633 500	722 000
Pågående investeringar	16	356	-
Inventarier	17	963	-
Uppskjutna skattefordringar	12	12 099	8 598

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 646 918</b>	<b>730 598</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar	19	6 387	2 270
Övriga kortfristiga fordringar	20	4 677	10 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 814	1 118
Likvida medel	28	15 096	18 549

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 974</b>	<b>32 853</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 680 892</b>	<b>763 451</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	22		
Aktiekapital		13 640	3 040
Övrigt tillskjutet kapital		809 602	285 585
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		-58 776	-1 337
<b>Summa eget kapital</b>		<b>764 466</b>	<b>287 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	24	835 721	438 613
Uppskjutna skatteskulder	12	23 569	20 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>859 290</b>	<b>459 423</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder		19 057	-
Leverantörsskulder		2 867	2 876
Aktuella skatteskulder		4 513	1 393
Övriga kortfristiga skulder	25	13 625	4 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 074	8 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 136</b>	<b>16 739</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>916 426</b>	<b>476 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 680 892</b>	<b>763 451</b>

2023062947093

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>24 517</b>	<b>313 142</b>
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring*			-8 584	-8 584
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>15 933</b>	<b>304 558</b>
Utdelning	0	0	-15 200	-15 200
Årets resultat	0	0	-2 070	-2 070
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>-1 337</b>	<b>287 287</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>-1 337</b>	<b>287 287</b>
Apportemission	3 400	309 400		312 800
Fondemission B-aktier	6 440	-6 440		0
Emission preferensaktier	760	227 240		228 000
Emissionskostnader		-7 787		-7 787
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot eget kapital		1 604		1 604
Utdelning	-	-	-38 403	-38 403
Årets resultat	-	-	-19 035	-19 035
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>13 640</b>	<b>809 602</b>	<b>-58 775</b>	<b>764 466</b>

\*rättelse av fel avseende uppskjuten skatt se not 23

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER

### KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott		59 480	34 202
Central administration		-12 765	-2 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	97	-
Betald ränta		-18 845	-11 412
Erhållen ränta		6	-
Betald skatt		2 295	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>30 268</b>	<b>19 854</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		52 702	-1 185
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-80 445	-5 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 525</b>	<b>13 175</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via dotterbolag		-310 122	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-2 805	-42 496
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-1 067	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-313 994</b>	<b>-42 496</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		228 000	-
Emissionskostnader		-7 787	-
Upptagande av lån		125 745	21 000
Amortering av lån		-7 139	-63
Utdelning		-30 803	-14 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>308 016</b>	<b>6 497</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 453</b>	<b>-22 824</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>18 549</b>	<b>41 373</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<b>15 096</b>	<b>18 549</b>

2023062947094

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	9 726	1 930
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Central administration	7, 8, 9	-7 843	-3 479
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 883</b>	<b>-1 549</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	460	1 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-712	-672
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 631</b>	<b>-1 026</b>
Bokslutsdispositioner	11	-	6 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 631</b>	<b>4 974</b>
Skatt på årets resultat	12	-150	-1 025
<b>Årets resultat</b>		<b>1 481</b>	<b>3 950</b>

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**MODERFÖRETAGETS****BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Inventarier		181	-
Andelar i dotterföretag	18	528 738	213 357
Uppskjuten skattefordran	12	3 392	1 938

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>532 311</b>	<b>215 295</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		248 826	52 479
Övriga kortfristiga fordringar	20	952	1 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	248	408
		<b>250 026</b>	<b>54 659</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>3 967</b>	<b>3 953</b>
-----------------------	--	--------------	--------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>253 993</b>	<b>58 612</b>
------------------------------------	--	----------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>786 305</b>	<b>273 907</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2023062947095

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
559177-5290

## MODERFÖRETAGETS

### BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		13 640	3 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 640</b>	<b>3 040</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		809 602	285 585
Balanserad vinst eller förlust		-58 249	-23 795
Årets resultat		1 481	3 950
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>752 834</b>	<b>265 739</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>766 474</b>	<b>268 779</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		615	117
Skulder till koncernföretag		8 750	-
Övriga kortfristiga skulder	25	10 095	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	370	1 110
		<b>19 830</b>	<b>5 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>786 304</b>	<b>273 907</b>

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER  
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

(Tkr)

2023062947096

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>-10 339</b>	<b>1 743</b>	<b>280 029</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	1 743	-1 743	0
Utdelning	0	-	-15 200	-	-15 200
Årets resultat	0	0	0	3 950	3 950
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>-23 796</b>	<b>3 950</b>	<b>268 780</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>-23 796</b>	<b>3 950</b>	<b>268 780</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	3 950	-3 950	0
Utdelning	-	-	-38 403	-	-38 403
Apportemission	3 400	309 400	-	-	312 800
Fondemission B-aktier	6 440	-6 440	-	-	0
Emission preferensaktier	760	227 240	-	-	228 000
Emissionskostnader	-	-7 787	-	-	-7 787
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	1 604	-	-	1 604
Årets resultat	-	-	-	1 481	1 481
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>13 640</b>	<b>809 602</b>	<b>-58 249</b>	<b>1 481</b>	<b>766 474</b>

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT****ÖVER KASSAFLÖDEN**

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftöveskott		9 726	4 974
Central administration		-7 843	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	8	-
Betald ränta		-40	-
Erhållen ränta		-	672
Betald skatt			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>1 851</b>	<b>5 646</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-195 579	-562
Förändring av övriga kortfristiga skulder		7 102	567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-186 626</b>	<b>5 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-189	-
Förvärv av dotterföretag		-2 581	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 770</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		228 000	-
Emissionskostnader		-7 787	-
Utdelning		-30 803	-14 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>189 410</b>	<b>-14 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>14</b>	<b>-8 789</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 953</b>	<b>12 742</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<b>3 967</b>	<b>3 953</b>

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947097

## 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.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2022

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

Nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

---

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

*Förändringar i koncernens befintliga ägarandel i dotterföretag*

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

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

**Segmentsrapportering**

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information.

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.

**Utländsk valuta**

Redovisningsvaluta och funktionell valuta är svenska kronor (SEK). Det finns inga transaktioner i utländsk valuta.

**Intäkter**

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

*Hysesintäkter*

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.

*Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

2023062947098

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. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. 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.

**Leasingavtal**

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

**Låneutgifter**

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

**Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

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.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

2023062947099

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

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

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

De tre nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

**Kassaflödesanalys**

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

**Finansiella instrument**

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

**Klassificering och värdering**

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

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

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

Samtliga av bolagets 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.

Kvittning av finansiella tillgångar

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

Nedskrivning

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

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

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

2023062947100

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

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

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

**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. Samtliga på utgivna preferensaktier klassificeras som ej inlösenbara och redovisas därför som eget kapital.

**Avsättningar**

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

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

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

**Redovisningsprinciper för moderföretaget**

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2022 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

*Klassificering och uppställningsformer*

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

*Dotterföretag*

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

*Koncernbidrag*

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som 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.

*Beslutade ändringar och förslag till ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft*

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller förslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

**Not 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.

*Värdering av uppskjuten skatt*

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

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

**Marknadsrisker****Valutarisker**

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

**Ränterisker**

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. Av koncernens räntebärande lån har 441,0 mkr tecknats med fast ränta till och med 31 maj 2024. Resterande räntebärande lån om 415,2 mkr har tecknats till STIBOR 90 dagar, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Moderföretaget har inga räntebärande lån och är därför inte exponerad för någon ränterisk i dagsläget.

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

**Känslighetsanalys för ränterisk**

Koncernen	2022-12-31		2021-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 %	-2 076	2 076	-	-
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 %	4 152	-4 152	-	-

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

2023062947101

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Likviditets- och finansieringsrisk**

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

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

Totala likviditetsreserver uppgår till 15 096 (18 549) 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 2022. I övrigt finns inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

<b>Koncernen 2022-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder *	3 114	9 342	729 987	113 735	<b>856 178</b>
Räntebetalningar	8 018	24 052	50 233		<b>82 303</b>
Leverantörsskulder	2 867	-	-	-	<b>2 867</b>
Övriga kortfristiga skulder	10 295	3 330	-	-	<b>13 625</b>
<b>Summa</b>	<b>24 294</b>	<b>36 724</b>	<b>780 220</b>	<b>113 735</b>	<b>954 973</b>

<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder *	-	-	441 000	-	<b>441 000</b>
Räntebetalningar	2 856	8 566	16 181		<b>27 603</b>
Leverantörsskulder	2 876	-	-	-	<b>2 876</b>
Övriga kortfristiga skulder	4 376	-	-	-	<b>4 376</b>
<b>Summa</b>	<b>10 108</b>	<b>8 566</b>	<b>457 181</b>	<b>0</b>	<b>475 856</b>

<b>Moderföretaget 2022-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	615	-	-	-	<b>615</b>
Övriga kortfristiga skulder	7 055	3 040	-	-	<b>10 095</b>
<b>Summa</b>	<b>7 670</b>	<b>3 040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 710</b>

<b>Moderföretaget 2021-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	117	-	-	-	<b>117</b>
Övriga kortfristiga skulder	3 900	-	-	-	<b>3 900</b>
<b>Summa</b>	<b>4 018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 018</b>

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

2023062947102

**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.

Tingsvalvet har vid årets utgång 94 (16) hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 8,3 år. De tio största hyresgästerna svarar för 62,2 % av det totala hyresvärdet genom 15 hyresavtal.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	6 387	2 270	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	248 826	52 479
Övriga kortfristiga fordringar	4 677	10 915	952	1 772
Likvida medel	15 096	18 549	3 967	3 953
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>26 160</b>	<b>31 734</b>	<b>253 746</b>	<b>58 205</b>

**Hantering av kapital**

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen 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.

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## Not 5 Fastighetsintäkter

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	65 329	41 829
Fastighetsskatt	4 021	1 919
Serviceintäkter	6 756	3 686
<b>Summa</b>	<b>76 106</b>	<b>47 434</b>

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 6 756 (3 686) 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	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	115 939	39 221
Senare än ett år men inom fem år	415 049	131 984
Senare än fem år	458 077	172 763
<b>Summa</b>	<b>989 065</b>	<b>343 967</b>

## Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-10 211	-9 550
Reparationer och underhåll	-2 313	-1 345
Fastighetsskatt	-4 102	-2 844
<b>Summa</b>	<b>-16 626</b>	<b>-13 738</b>

## Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Personalkostnader	-4 824	-	-4 824	-
Styrelse- och förvaltningskostnader	-1 276	-1 451	-1 276	-1 451
Revisions- och konsultarvoden	-527	-220	-527	-220
Avskrivningar	-97	-	-8	0
Övrigt	-6 040	-1 265	-1 208	-1 808
<b>Summa</b>	<b>-12 764</b>	<b>-2 936</b>	<b>-7 843</b>	<b>-3 479</b>

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947103

## Not 8 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	-	-20	-	-20
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>
EY				
revisionsuppdrag	-15	-200	-	-200
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-15</b>	<b>-200</b>	<b>0</b>	<b>-200</b>
Baker Tilly Umeå				
revisionsuppdrag	-150	-	-138	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-150</b>	<b>0</b>	<b>-138</b>	<b>0</b>
KPMG				
revisionsuppdrag	-223	-	-37	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-223</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>
Övriga revisionsbolag				
revisionsuppdrag	-77	-	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-77</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 9	Personal och styrelse	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Medeltalet anställda	6	0	6	0
	varav kvinnor	2	0	2	0
	Antal i ledningsgruppen 31/12	2	0	2	0
	varav kvinnor	0	0	0	0
	Antal i styrelsen 31/12	4	4	4	4
	varav kvinnor	0	0	0	0
<i>Löner och andra ersättningar</i>					
	Styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare (varav tantiem)	-2 525	-300	-2 525	-300
	Övriga anställda	-1 029	-	-1 029	-
	<b>Summa</b>	<b>-3 554</b>	<b>-300</b>	<b>-3 554</b>	<b>-300</b>
<i>Sociala kostnader</i>					
	Pensionskostnader för styrelsen, verkställande direktören och motsvarande befattningshavare	-285	-	-285	-
	Pensionskostnader övriga anställda	-92	-	-92	-
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 227	-	-1 227	-
	<b>Summa</b>	<b>-1 604</b>	<b>0</b>	<b>-1 604</b>	<b>0</b>
	<i>Ersättning till styrelse 2022</i>	<b>Lön/arvode</b>	<b>Bonus/ förmåner</b>	<b>Pension</b>	<b>Summa</b>
	Sven Engwall	-111	-	-	-111
	Per Berggren	-61	-	-	-61
	Nils Magnus Nilsson	-112	-	-	-112
	Nils Sköld	-53	-	-	-53
	Juhani Nyman	-41	-	-	-41
	Håkan Karlsson	-	-	-	0
	Henrik Morén	-10	-	-	-10
	<b>Summa</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-388</b>
	<i>Ersättning till styrelse 2021</i>	<b>Lön/arvode</b>	<b>Bonus/ förmåner</b>	<b>Pension</b>	<b>Summa</b>
	Mikael Igelström	-120	-	-	-120
	Tobias Emanuelsson	-60	-	-	-60
	Jens Mattsson	-60	-	-	-60
	Peter Bredelius	-60	-	-	-60
	Torsten Engwall	-	-	-	0
	<b>Summa</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947104

<i>Ersättning till ledande befattningshavare 2022</i>	<b>Lön/arvode</b>	<b>Bonus/ förmåner</b>	<b>Pension</b>	<b>Summa</b>
Verkställande direktör	-1 055	-14	-144	-1 213
Vice verkställande direktör	-1 055	-14	-141	-1 210
<b>Summa</b>	<b>-2 110</b>	<b>-28</b>	<b>-285</b>	<b>-2 423</b>

Under 2022 var den verkställande direktören Joacim Carlsson kontrakterad genom Arctic Business Management under perioden 1 januari - 20 april.

Under 2021 var den verkställande direktören Joacim Carlsson kontrakterad genom Arctic Business Management.

Beslut om styrelsens arvode fattades på årsstämman den 23 maj 2022. 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.

**Not 10 Finansnetto**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	460	1 195
Övriga ränteintäkter	-	-	-	-
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>460</b>	<b>1 195</b>
Räntekostnader	-20 366	-12 383	-712	-672
Övriga finansiella kostnader	-	-9	0	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>- 20 366</b>	<b>- 12 392</b>	<b>- 712</b>	<b>- 672</b>

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

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**  
559177-5290

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	6 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>

**Not 12 Skatt**

**Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-850	-	-	-
Uppskjuten skatt	-93	1 552	-150	-1 025
<b>Summa</b>	<b>-943</b>	<b>1 552</b>	<b>-150</b>	<b>-1 025</b>

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-850	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	3 501	97	1 454	-1 025
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-2 096	1 455	-	-
Skatt på kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-1 604	-	-	1 604
Skatt på förändring av obeskattade reserver	106	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-93</b>	<b>1 552</b>	<b>-150</b>	<b>-1 025</b>
<b>Total skatt på årets resultat</b>	<b>-943</b>	<b>1 552</b>	<b>-150</b>	<b>-1 025</b>

Inkomstskatt i Sverige för år 2022 beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947105

## Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	-18 092	-3 621	1 631	4 974
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	3 727	746	-336	-1 025
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 654	-1 757	-	9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	2 470	-	-
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag	3 670	-	-	-
Effekt av ej redovisad skatt på skillnad i redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-6 871	-	-	-
Övriga justeringar	185	104	195	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-11	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 670</b>	<b>806</b>	<b>186</b>	<b>0</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-943</b>	<b>1 552</b>	<b>-150</b>	<b>-1 025</b>

## Skatt redovisad direkt i eget kapital

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	1 604	-	1 604	-
<b>Summa skatt redovisad i eget kapital</b>	<b>1 604</b>	<b>0</b>	<b>1 604</b>	<b>0</b>

## 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:

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**  
559177-5290

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	12 099	8 598	3 392	1 938
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>12 099</b>	<b>8 598</b>	<b>3 392</b>	<b>1 938</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	22 905	20 810	-	-
Obeskattade reserver	664	-	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>23 569</b>	<b>20 810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-11 470</b>	<b>-12 212</b>	<b>3 392</b>	<b>1 938</b>

*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 58 733 (59 551) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster. Av detta är förlustavdrag om 46 058 tkr koncernbidrags- och fusionsspärrade. Moderbolagets skattemässiga förlustavdrag uppgår till 16 465 (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%.

**Not 13 Resultat per aktie**

*Resultat per aktie*

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

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-19 035	-2 070
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	7 423 000	3 040 000
<b>Resultat per aktie (före utspädning), kr</b>	<b>-3,81</b>	<b>-0,68</b>
<b>Resultat per aktie (efter utspädning), kr</b>	<b>-3,81</b>	<b>-0,68</b>

**Not 14 Nettoomsättning**

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

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## 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 tolv månadersperiod 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 under kvartal 4 2022. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående verkligt värde</b>	722 000	702 000
Fastighetsförvärv genom apportemission	631 040	-
Övriga fastighetsförvärv	313 669	-
Ny- till och ombyggnad	11 233	42 496
Orealiserade värdeförändringar	-44 442	-22 496
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 633 500</b>	<b>722 000</b>

Fastighetsvärde per lokaltyp	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Lager & logistik	525 000	-
Handel	501 750	312 000
Industri	206 750	-
Kontor	400 000	410 000
<b>Summa</b>	<b>1 633 500</b>	<b>722 000</b>

Vid värdering till verkligt värde används en kombination av avkastningsvärdesansats och ortsprismetod. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 - 16 (20) år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

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

Värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Inflation 2023	4,0%	2,0%
Årlig inflation 2024 och senare, %	2,0%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	9,1%	5,9%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,5%	0,0%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,0%	3,0%

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2022-12-31	2021-12-31
Hyresnivå	+ 10%	+180 000	+ 55 600
Hyresnivå	- 10%	-180 000	- 55 600
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-65 300	-16 800
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	+60 462	+ 20 800
Långsiktig vakansgrad	+ 2%	+36 000	+ 9 000
Långsiktig vakansgrad	- 2%	-36 000	- 9 000

## Not 16 Pågående investeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31 #	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Årets investeringar	356		-	
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Inköp via bolagsförvärv	381			
Inköp	711	-	189	-
Avyttring/utrangeringar		-		-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 092</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Avskrivningar bolagsförvärv	-32			
Avyttring/utrangeringar		-		-
Årets avskrivningar	-97	-	-8	
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>- 129</b>	<b>0</b>	<b>- 8</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>963</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>0</b>

## Not 18 Andelar i dotterföretag

	Modertföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	213 357	213 357
Förvärv	315 381	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>528 738</b>	<b>213 357</b>

Dotterföretag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
<b>Direktägda</b>				
Tingsvalvet Holding AB	100%	100%	50 000	213 357
RetailFast Holding AB	100%	100%	1 877 065	315 381
Dotterföretag	Org.nr	Säte		
<b>Direktägda</b>				
Tingsvalvet Holding AB	559201-9672	Stockholm		
RetailFast Holding AB	559165-2473	Eskilstuna		

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947107

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
<b>Indirekt ägda</b>				
Tingsvalvet Arbetaren 3 AB	556898-8769	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB	559371-5476	Askersund	250	100
Tingsvalvet Assberg 3:23 AB	559046-2775	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Axeln 1 AB	559201-4269	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Bråtebäcken 1:4 AB	556931-4767	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Eda Bruket 4 AB	556704-4630	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Fotbromsen AB	559295-1387	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Handbromsen AB	556929-5396	Eskilstuna	100	100
Tingsvalvet Ilanda 1:71	559153-7617	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Kilen 8 AB	556921-4272	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 M14 AB	556959-8831	Stockholm	51 500	100
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	Stockholm	1 000	100
Tingsvalvet Milstolpen 2 AB	559068-9179	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB	559024-0080	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB	556806-6616	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Navaren 13 AB	559248-4462	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Niten 1 AB	559176-7289	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Oxen 41 AB	559185-8336	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Sinclair 10 AB	559331-8917	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Tennet 1 AB	559119-2082	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Tennet 2 AB	559228-6818	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Tranås Bredstorp 3:8 AB	559286-0281	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Tärnan 14 AB	559392-6354	Stockholm	25 000	100

## Not 19 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar, brutto	7 656	3 034
Förväntade kreditförluster	-1 269	-764
<b>Summa hyresfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>6 387</b>	<b>2 270</b>

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	
	2022-12-31	2021-12-31
Förväntade kreditförluster vid årets början	-764	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-505	-764
Återföring av outnyttjade belopp	-	-
<b>Summa reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>-1 269</b>	<b>-764</b>

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

Koncernen	2022-12-31		Hysesfordringar
	Brutto	Reserv förväntade kreditförluster	
<b>Åldersanalys hyresfordringar</b>			
Ej förfallna	-	-	0
Förfallna 30 dagar	14		14
Förfallna 31-60 dagar	652	-74	578
Förfallna 61-90 dagar	1 431	-74	1 357
Förfallna > 90 dagar	5 559	-1 121	4 438
<b>Summa</b>	<b>7 656</b>	<b>-1 269</b>	<b>6 387</b>

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 680	-	-	-
Övrigt	2 997	10 915	952	1 772
<b>Summa</b>	<b>4 677</b>	<b>10 915</b>	<b>952</b>	<b>1 772</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	3 069	77	-	-
Förutbetalda driftskostnader	2 642	590	-	-
Övriga poster	2 103	451	248	408
<b>Summa</b>	<b>7 814</b>	<b>1 118</b>	<b>248</b>	<b>408</b>

**Not 22 Eget kapital****Koncernen****Aktiekapital**

Antal utestående aktier uppgår till 13 640 000 (3 040 000) st vid årets slut. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 760 000 preferensaktier. A-aktien har en röst och B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Aktiens kvortvärde 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 betalats 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.

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**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 Rättelse av väsentligt fel**

Ett beräkningsfel avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader i förvaltningsfastigheter har upptäckts i 2022 års bokslutsarbete. Felet innebär en väsentlig underskattning av uppskjuten skatteskuld för 2020 och tidigare räkenskapsår.

Felet har rättats genom att samtliga påverkade poster har räknats om retroaktivt enligt följande:

Balansräkning	2021-01-01	Ökning/ minskning	2021-01-01 efter rättelse
Uppskjuten skatteskuld	12 322	8 584	20 906
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 322</b>	<b>8 584</b>	<b>20 906</b>
Balanserad vinst	24 517	-8 584	15 933
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 517</b>	<b>-8 584</b>	<b>15 933</b>

Rättelsen av fel i uppskjuten skatteskuld har inte påverkat resultaträkningen för 2022 eller 2021.

**Not 24 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	856 178	441 000	-	-
Förutbetalda uppläggningsavgifter	-1 400	-2 387	-	-
<b>Summa</b>	<b>854 778</b>	<b>438 613</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2023062947108

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta**

Koncernen	Genomsnittlig	Nominellt belopp
Förfalloår	ränta %	Banklån
2023	4,75	12 456
2024	2,95	517 313
2025	5,14	174 891
2026	5,17	25 000
2027	5,12	12 783
2028 och senare	4,86	113 735
<b>Summa</b>		<b>856 178</b>

För räntebärande skulder om 441,0 mkr har avtalats om fast ränta medan övriga räntebärande skulder löper enligt STIBOR 90 dagar. Räntebetalning sker kvartalsvis.

Upptagna banklån 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 koventanter i låneavtal för år 2022.

**Not 25 Övriga kortfristiga skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	7 600	3 800	7 600	3 800
Moms	5 206	118	2 143	-
Övriga poster	819	457	352	100
<b>Summa</b>	<b>13 625</b>	<b>4 375</b>	<b>10 095</b>	<b>3 900</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	1900-01-00
Förskottsbetalda hyror	10 297	5 856	-	-
Upplupna räntekostnader	2 108	984	-	-
Övriga poster	4 669	1 254	370	1 110
<b>Summa</b>	<b>17 074</b>	<b>8 094</b>	<b>370</b>	<b>1 110</b>

**Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	886 343	441 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>886 343</b>	<b>441 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Eventalförpliktelser*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterföretag			55 446	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 446</b>	<b>0</b>

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

## Not 28 Upplysningar till kassaflödesanalysen

## Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	97	-	8	-
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

## Likvida medel i kassaflödesanalysen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	15 096	18 549	3 967	3 953
<b>Summa</b>	<b>15 096</b>	<b>18 549</b>	<b>3 967</b>	<b>3 953</b>

## Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>438 613</b>	<b>416 696</b>
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av lån	125 745	21 000
Amortering av lån	-7 139	-
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	118 606	21 000
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Förvärvade dotterföretag	296 887	-
Andra förändringar	672	917
Summa andra förändringar	297 559	917
<b>Utgående balans</b>	<b>854 778</b>	<b>438 613</b>

## Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvärv av rörelse genom apportemission	-315 381	-	-	-
	<b>-315 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2023062947109

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	631 040	-
Materiella anläggningstillgångar	349	-
Rörelsefordringar	58 023	-
Likvida medel	6 128	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>695 540</b>	<b>-</b>
Räntebärande skulder	296 887	-
Kortfristiga rörelseskulder	83 271	-
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>380 158</b>	<b>-</b>
<i>Köpeskillning:</i>		
Köpeskillning inklusive förvärvskostnader	- 317 962	-
Avgår: Apportemission	315 381	-
Likvida medel i den förvärvade verksamheten	6 128	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>3 547</b>	<b>-</b>

**Not 29 Transaktioner med närstående**

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

**Försäljning av tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till dotterföretag			9 726	1 930
Hyresgaranti Randviken	-	11 991	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11 991</b>	<b>9 726</b>	<b>1 930</b>

**Inköp av varor och tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Inköp från dotterföretag			-120	-
Randviken Projektutveckling AB	-	-1 250	-	-1 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 250</b>	<b>-120</b>	<b>-1 250</b>

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

*Moderbolaget*

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

Av årets ränteintäkter avser 460 (1 195) tkr intäkt från dotterföretag och av årets räntekostnader avser 0 (0) tkr dotterföretag.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

559177-5290

**Not 30 Händelser efter balansdagen**

Den 3 januari 2023 har Tingsvalvet förvärvat och tillträtt industrifastigheten Uddevalla Kuröd 4:38 belägen i Uddevalla till ett fastighetsvärde om 13,2 mkr. Uthyrningsbar area uppgår till 1 866 kvm och det årliga hyresvärdet till 1,2 mkr.

Den 27 februari 2023 förvärvades lager-/logistikfastigheten Terminalen 4 belägen i Karlskoga till ett fastighetsvärde om 20,6 mkr. Uthyrningsbar area uppgår till 1 738 kvm och det årliga hyresvärdet till 1,8 mkr. Tillträde sker den 2 maj 2023.

Den 1 mars 2023 förvärvades handelsfastigheten Kjula-Blacksta 1:14 belägen i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 40 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 1 583 kvm och ett årligt hyresvärde till 4,1 mkr. Tillträde sker den 15 maj 2023.

Den 2 mars 2023 förvärvades handelsfastigheten Askersundsby 1:36 belägen i Askersund till ett fastighetsvärde om 14,1 mkr. På fastigheten pågår uppförande av byggnad med uthyrningsbar area om 1 308 kvm och det årliga hyresvärdet uppgår till 1,2 mkr. Tillträde sker när byggnationen är färdigställd, vilket planeras vara den 8 maj 2023.

Den 2 mars 2023 beslutade en extra bolagsstämma att utse KPMG till ny revisor i bolaget, med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor.

Den 18 april 2023 ansökte Tingsvalvet om godkännande för upptagande till handel av bolagets aktier och teckningsoptioner på Nasdaq First North Growth Market. Styrelsen bedömer att ett upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market kommer att öka marknadens kännedom om Tingsvalvet och ha en positiv inverkan på relationer med samarbetspartners och potentiella kunder. Noteringen avses genomföras under andra kvartalet 2023.

**Not 31 Vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	809 601 781
Balanserat resultat	-58 248 581
Årets resultat	1 481 129
	<u>752 834 329</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	734 594 329
varav till överkursfond	809 601 781
	<u>752 834 329</u>

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 18 240 000 kr. Inför årsstämman 2023 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. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

2023062947110

**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

DocuSigned by:  
  
792BA2953FF462...  
Sven Engwall  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
5660FAB230184E2...  
Nils Magnus Nilsson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
C9E6D9B8A68A40E...  
Per Berggren  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
D6AEE040522942E...  
Håkan Karlsson  
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
39AB6FDF43164FD...  
Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

2023062947111

## 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 företaget 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 återstående 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.

**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.

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: A7D0E49C0FF14B6EA8CF6C3E40737FE3

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Tingsvalvet Fastighets AB - Årsredovisning 2022.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 46

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Therese Malmgren

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelope Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

therese.malmgren@kpmg.se

IP Address: 87.249.168.177

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Therese Malmgren

Location: DocuSign

4/21/2023 8:25:35 AM

therese.malmgren@kpmg.se

**Signer Events**

Hakan Karlsson

hakan.karlsson@tingsvalvet.se

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Hakan Karlsson*  
D6AEE040822942E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 92.43.39.60

**Timestamp**

Sent: 4/21/2023 8:29:35 AM

Viewed: 4/21/2023 8:31:46 AM

Signed: 4/21/2023 8:32:52 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 33e443b3-d77c-55de-a75f-43a1a3c29cc1

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/21/2023 8:31:29 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 1a30e726-240e-5bb6-80f0-f0f76303cf08

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/21/2023 1:24:01 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 1a30e726-240e-5bb6-80f0-f0f76303cf08

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/19/2023 12:33:06 PM

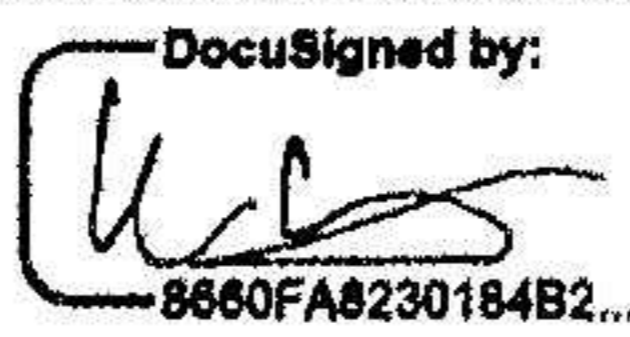
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/21/2023 8:31:46 AM

ID: 339e7471-c5d0-458b-a2a6-da6dc5af6fb2

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Nils Magnus Nilsson  
nils.magnus@eskatt.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
8660FAB230184B2...

Sent: 4/21/2023 8:29:36 AM  
Viewed: 4/21/2023 10:16:06 AM  
Signed: 4/21/2023 10:17:26 AM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 31.208.53.100  
Signed using mobile

#### Authentication Details

##### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9ed832e5-3351-5d10-b8a1-58473b8f1027  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/21/2023 10:15:39 AM

##### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/21/2023 10:16:06 AM  
ID: bb63506e-9f53-4e2c-8cde-6eb704f87f7a

Per Berggren  
per.berggren@slatto.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
C9E6D988A68A40E...

Sent: 4/21/2023 8:29:36 AM  
Viewed: 4/21/2023 8:44:24 AM  
Signed: 4/21/2023 8:44:48 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 81.234.225.16

#### Authentication Details

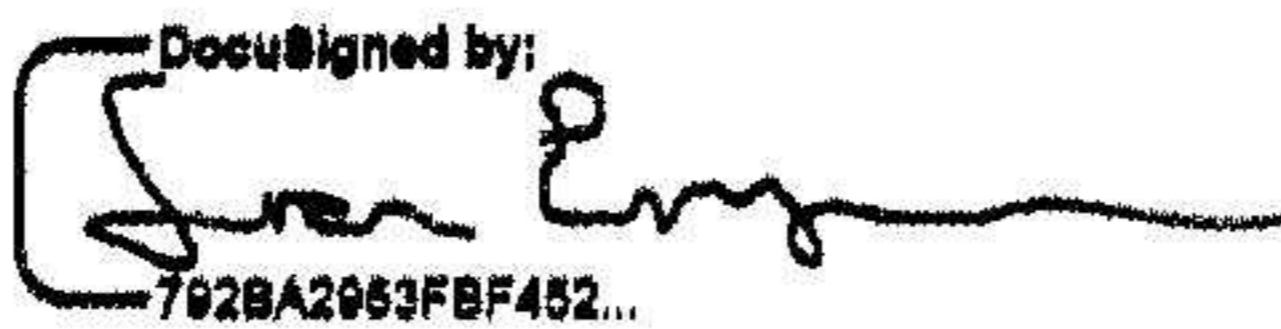
##### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 742af50c-5823-5d05-81d9-023d144c4f1f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/21/2023 8:44:04 AM

##### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/21/2023 8:44:24 AM  
ID: eb662a01-2e15-4c2f-bde3-1f8e0d0eb683

Sven Engwall  
sven.engwall@axagon.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
792BA2963FBF452...

Sent: 4/21/2023 8:29:37 AM  
Resent: 4/21/2023 11:55:24 AM  
Resent: 4/21/2023 12:03:06 PM  
Viewed: 4/21/2023 12:05:27 PM  
Signed: 4/21/2023 12:06:54 PM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 84.23.132.127


#### Authentication Details

##### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: c7a1ba83-f7e5-5c26-acd8-a4a4946f2593  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/21/2023 12:05:05 PM

##### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/21/2023 12:05:27 PM  
ID: be156967-e57b-4a1d-b512-ca4455d71528

Signer Events	Signature	Timestamp
Therese Malmgren therese.malmgren@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 87.249.168.177	Sent: 4/21/2023 8:29:37 AM Resent: 4/21/2023 11:55:25 AM Viewed: 4/21/2023 1:17:36 PM Signed: 4/21/2023 1:17:46 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 211d3b59-dfea-5953-8eed-db8cb5f360b4  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/21/2023 1:17:23 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/21/2023 8:29:38 AM
Envelope Updated	Security Checked	4/21/2023 12:03:04 PM
<input type="checkbox"/> Certified Delivered	Security Checked	4/21/2023 1:17:36 PM
Signing Complete	Security Checked	4/21/2023 1:17:46 PM
Completed	Security Checked	4/21/2023 1:17:46 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

20230629 11:13

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tingsvalvet Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 26/6-23



Håkan Karlsson  
VD/Styrelseledamot