

2024070241099

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tingsvalvet Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2024-06-24



Håkan Karlsson

Styrelseledamot/Verkställande direktör

Vidimeras

Anders Björk

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Tingsvalvet Holding AB

559201-9672

Årsredovisningen omfattar:

Sida

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



ÅRSREDOVISNING FÖR TINGSVALVET HOLDING AB

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Tingsvalvet Holding AB, med säte i Stockholm, är ett bolag som äger fastighetsbolagen Tingsvalvet M14 AB och Tingsvalvet M16 AB, vilka äger fastigheterna Mercurius 14 och Mercurius 16 i Karlstad.

Tingsvalvet Holding AB är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org. nr 559177-5290.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	1 821	1 933	938
Bruttoresultat	0	0	1 821	1 933	938
Årets resultat	4 925	-4 730	-25 729	-1 251	-7 068
Balansomslutning	657 076	654 774	670 507	673 449	624 364
Soliditet, % ⁽¹⁾	26,9	26,2	26,3	30,0	32,6

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

Nettoomsättning tidigare år har avsett fakturerad management fee till dotterföretagen. Under 2022 och 2023 har detta inte fakturerats till dotterföretagen då bolagens administration sköts av moderbolaget Tingsvalvet Fastighets AB sedan juni 2022.

Tingsvalvet Holding AB
559201-9672

2024070241104

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	171 563 119
Årets resultat	4 924 545
	<hr/>
	176 487 664

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	176 487 664
	<hr/>
	176 487 664

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



RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		0	0
Central administration	5, 6	-166	-132
Rörelseresultat		-166	-132
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 061	12 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 895	-12 356
Summa finansiella poster		166	132
Resultat efter finansiella poster		0	0
Bokslutsdispositioner	9	6 189	-6 008
Resultat före skatt		6 189	-6 008
Skatt på årets resultat	10	-1 265	1 278
Årets resultat		4 925	-4 730

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat		4 925	-4 730
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		4 925	-4 730

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	158 553	158 553
Fordringar hos koncernföretag	12	498 457	466 485
Uppskjuten skattefordran	13	13	1 278
Summa finansiella anläggningstillgångar		657 023	626 316

Summa anläggningstillgångar

657 023 **626 316**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		-	28 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	48
Summa kortfristiga fordringar		49	28 458

Kassa och bank

14 4 0

Summa omsättningstillgångar

53 **28 458**

SUMMA TILLGÅNGAR

657 076 **654 774**



BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	15	50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	16		
Balanserad vinst eller förlust		171 563	176 293
Årets resultat		4 925	-4 730
		<u>176 488</u>	<u>171 563</u>
Summa eget kapital		<u>176 538</u>	<u>171 613</u>
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		-	440 552
Summa långfristiga skulder		<u>-</u>	<u>440 552</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		440 867	-
Skulder till koncernföretag		38 506	41 446
Övriga kortfristiga skulder		164	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 002	999
Summa kortfristiga skulder		<u>480 539</u>	<u>42 609</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>657 076</u>	<u>654 774</u>

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	202 021	-25 729	176 342
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-25 729	25 729	0
Årets resultat			-4 730	-4 730
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	176 292	-4 730	171 613
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	176 292	-4 730	171 613
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-4 730	4 730	0
Årets resultat			4 925	4 925
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	171 562	4 925	176 538

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

KASSAFLÖDESANALYS		2023-01-01	2022-01-01
(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		6 189	-6 008
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Finansiella poster		-11 745	-11 713
Bokslutsdispositioner		-6 189	6 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-11 745	-11 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		64	667
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 681	-11 030
Investeringsverksamheten			
Förändring fordringar dotterföretag		8 434	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 434	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga mellanhavanden till koncernföretag		3 251	7 542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 251	7 542
Årets kassaflöde		4	-3 489
Likvida medel vid årets början		0	3 489
Likvida medel vid årets slut	14	4	0

NOTER

Not 1 Allmän information

Tingsvalvet Holding AB med organisationsnummer 559201-9672 är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Fastighets AB, org.nr 559177-5290, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Måttjohanssons väg 50, Eskilstuna.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 §. Moderbolag i den största och minsta koncern som Tingsvalvet Holding AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

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

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument IFRS 9

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

Not 3 Kritiska uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är aktier i dotterföretag och uppskjuten skatt.

Not 4 Påverkan av nya eller omarbetade redovisningsstandarder

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2023 som påverkar bolagets finansiella rapporter.

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

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

Not 5 Central administration

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Förvaltningskostnader	-	-
Övrigt	-166	-132
Summa	-166	-132

Not 6 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	31	15
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	31	15

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	12 061	12 488
Summa finansiella intäkter	12 061	12 488

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras som ingår i posten likvida medel.

Not 8 Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-459
Räntekostnader, övriga	-11 581	-11 582
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-315	-315
Summa finansiella kostnader	-11 895	-12 356

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	6 189	-
Lämnade koncernbidrag	-	-6 008
Summa bokslutsdispositioner	6 189	-6 008

Not 10 Skatt

Aktuell skatt

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-1 265	-
Summa	-1 265	0

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till

temporära skillnader	-1 265	1 278
Summa	-1 265	1 278

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

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat före skatt	6 189	-6 008
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 275	1 238
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	27
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-	13
Skatteeffekt av räntenetto	10	-
Summa	10	40
Årets redovisade skattekostnad	-1 265	1 278

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

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 553	158 553
Utgående anskaffningsvärde	158 553	158 553

Dotterföretag

<i>Direktägda</i>	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	
			(st)	Bokfört värde
Tingsvalvet M14 AB	100%	100%	51 500	83 299
Tingsvalvet M16 AB	100%	100%	1 000	75 254

Dotterföretag

<i>Direktägda</i>	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Tingsvalvet M14 AB	556959-8831	Stockholm	30 207	730
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	Stockholm	2 413	-640

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar		
Redovisat värde vid årets början	466 485	479 496
Tillkommande fordringar	31 972	-
Avgående fordringar	-	-13 011
Utgående redovisat värde	498 457	466 485

Not 13 Uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Aktiverade underskottsavdrag	13	1 278
Summa uppskjutna skattefordringar	13	1 278

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

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

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	4	-
Summa	4	-

Not 15 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 st med ett kvotvärde om 1 kr.

Not 16 Fritt eget kapital

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	171 563 119	
Årets resultat	4 924 545	
	<u>176 487 664</u>	
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	176 487 664	
	<u>176 487 664</u>	

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	440 552
Summa	0	440 552

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	984	984
Övriga upplupna kostnader	18	15
Summa	1 002	999

Not 19 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterföretag	158 553	158 553
Summa	158 553	158 553

Tingsvalvet Holding AB

559201-9672

Not 21 Transaktioner med närstående

Ingen försäljning till eller inköp från andra företag har skett inom hela den koncern som bolaget tillhör under året eller föregående år. Ränteintäkter och räntekostnader från koncernföretag framgår av not 7 och 8.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Bolagets kredit om 441 mkr hos Storebrand förföll den 31 maj 2024. Refinansiering har skett genom nya krediter hos Swedbank i dotterbolagen Tingsvalvet M14 AB och Tingsvalvet M16 AB.

202407024115



Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Magnus Nilsson
Styrelseordförande

Magnus Fält
Styrelseledamot

Sven Engwall
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557520427380

2024070241117

Dokument

2023 Tingsvalvet Holding Årsredovisning
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-06-20 08:36:25 CEST (+0200) av Andrea
Puljar (AP)
Färdigställt 2024-06-24 14:42:36 CEST (+0200)

Initierare

Andrea Puljar (AP)
RetailFast Holding AB
andrea.puljar@tingsvalvet.se
+46706182409

Signerare

Magnus Fält (MF)
Personnummer 6409221691
magnus.falt@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
MAGNUS FÄLT"
Signerade 2024-06-20 08:41:40 CEST (+0200)

Håkan Karlsson (HK)
Personnummer 197212271618
hakan.karlsson@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Håkan Karlsson"
Signerade 2024-06-20 08:44:00 CEST (+0200)

Sven Engvall (SE)
Personnummer 196106307595
sven.engvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Engvall"
Signerade 2024-06-20 10:29:18 CEST (+0200)

Therese Malmgren (TM)
KPMG AB
Personnummer 7612017520
therese.malmgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Birgitta Therese Malmgren"
Signerade 2024-06-24 14:42:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520427380

2024070241118

Nils Magnus Nilsson (NMN)
Personnummer 194805056431
nils.magnus@eskatt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Magnus Nilsson"
Signerade 2024-06-20 08:57:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsvalvet Holding AB, org. nr 559201-9672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsvalvet Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsvalvet Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tingsvalvet Holding AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2024070241120

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsvalvet Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tingsvalvet Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Bollnäs, enligt elektronisk signatur

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4EGQZ-TWZQI-ZYBZC-XUMHO-CXGEW-WZXAX

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Birgitta Therese Malmgren

Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 31.208.xxx.xxx

2024-06-24 12:42:07 UTC



2024070241121

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 4EGQZ-TWZQJ-ZYBZC-XUMHO-CXGEW-WZXAX

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) har upprättat årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

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 34 (27) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 138 113 kvm (104 670 kvm). Det sammanlagda verkliga värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2023 till 1 865,5 mkr (1 633,5 mkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen arbetar sedan våren 2022 enligt en ny strategi med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. I juli 2022 förvärvades RetailFast genom apportemission och Tingsvalvet tillfördes fastigheter till ett värde om 631 mkr. Under hösten 2022 gjordes ett flertal förvärv av fastigheter och under 2023 har investeringarna fortsatt.

Under 2023 har marknadsförutsättningarna försämrats med höga räntor, kostnadsökningar och försämrad konjunktur men utvecklingen under 2023 visar att vår affärsmodell fungerar bra trots dessa negativa omständigheter.

I april 2023 ansökte Tingsvalvet om att byta handelsplats till Nasdaq First North Growth Market från Spotlight Stock Market då styrelsen bedömer att bytet skulle öka marknadens kännedom om Tingsvalvet och ha en positiv inverkan på relationer med samarbetspartners och potentiella kunder. I juli beslutade dock styrelsen att skjuta upp det planerade listbytet på grund av det rådande marknadsklimatet inom fastighetssektorn och arbetet med listbytet har därför pausats. Någon ny tidsplan för listbytet är ännu inte kommunicerad men avsikten är fortsatt att genomföra listbytet.

Fastighetsförvärv under året

Den 3 januari 2023 förvärvades en industrifastighet belägen i Uddevalla till ett fastighetsvärde om 13,2 mkr.

Den 27 februari 2023 förvärvades en lager- och logistikfastighet belägen i Karlskoga till ett fastighetsvärde om 20,6 mkr.

Den 1 mars 2023 förvärvades en handelsfastighet belägen i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 40,0 mkr.

Den 2 mars 2023 förvärvades en handelsfastighet belägen i Askersund till ett fastighetsvärde om 14,1 mkr.

Den 1 oktober 2023 förvärvades en handelsfastighet belägen i Gnosjö till ett fastighetsvärde om 46,5 mkr.

Köpeskillingen erlades delvis kontant och delvis via en säljarrevers, som kvittats mot 55 000 nyemitterade preferensaktier till en teckningskurs om 300 kr per preferensaktie.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Den 1 december 2023 ingicks avsiktsförklaring avseende indirekt förvärv av tre fastigheter (Etapp 1) till ett fastighetsvärde om 137,0 mkr respektive sju fastigheter (Etapp 2) till ett fastighetsvärde om 133,0 mkr. Etapp 1 tillträdde den 15 december 2023 genom kontant likvid samt via en säljarrevers, som kvittats mot 103 123 nyemitterade preferensaktier till en teckningskurs om 265,70 kr per preferensaktie. Etapp 2 ska tillträdas under 2024 och tillträdet är villkorat av att Tingsvalvet senast den 15 mars 2024 erhåller erforderlig finansiering för förvärvet. Enligt avtalen ska Tingsvalvet och säljaren dela lika på värdeökningar hänförliga till två av fastigheterna efter avdrag för kostnader avseende byggnation av två nya fabriker på dessa fastigheter vilket kommer att erläggas som tilläggsköpeskillingar för Etapp 1 respektive Etapp 2. Tilläggsköpeskillingarna ska betalas kontant.

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 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

Intäkter och kostnader

Periodens intäkter uppgick till 131,7 (76,1) mkr. Hyresintäkterna uppgick till 124,6 (69,4) mkr och serviceintäkterna till 7,2 (6,8) mkr. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 147,9 (120,4) mkr och för befintliga kontrakt till 143,3 (117,9) mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 (97,9) %.

Fastighetskostnaderna uppgick till -26,3 (-16,6) mkr. I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster. Koncernen tecknar vanligtvis s k triple-net-avtal, Per 31 december var 96 st av totalt 104 st (föregående år 82 st av 94 st) hyresavtal s k triple-net. Triple-net avtal innebär att en stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna. Endast fastighetskostnader som inte faktureras hyresgästerna ingår i koncernens fastighetskostnader. Det innebär att andelen redovisade fastighetskostnader bland annat påverkas av förändrad vakansgrad.

Centrala administrationskostnader uppgick till -17,3 (-12,8) mkr. Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning.

Finansnettot uppgick till -41,9 (-20,4) mkr varav 0,1 (0,0) mkr utgjordes av ränteintäkter, -41,1 (-19,4) mkr avsåg räntekostnader och -1,0 (-1,0) mkr övriga finansiella kostnader. Ökningen av räntekostnader är beroende av dels den ökade skuldsättning som föranletts av årets förvärv av fastigheter och dels höjda marknadsräntor. En stor del av koncernens lån löper med rörlig ränta STIBOR 90 dgr, se not 23.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -32,4 (-44,4) mkr och avser uteslutande orealiserade 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 2023 värderats med ett avkastningskrav på 6,9 (6,45) %.

Resultat

Fjolårets och årets förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för året på 105,4 (59,5) mkr och överskottsgraden uppgick till 80,0 (78,2) %. Tingsvalvet har under året förvärvat fastigheter till ett värde om 232,0 mkr. Föregående år uppgick förvärven till 944,7 mkr och avsåg RetailFast Holdings fastigheter som förvärvades genom apportemission och övriga förvärv som gjordes under andra halvåret 2022. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4,0 (11,2) mkr.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 46,2 (26,4) mkr. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,74 (2,31) kronor dvs en ökning med 18,6 % jämfört med fjolåret.

Årets resultat före skatt uppgick till 13,8 (-18,1) mkr. Resultatet för året efter skatt uppgick till -0,9 (-19,0) mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 44,5 (2,5) mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 45,7 (30,3) mkr och förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -1,2 (-27,7) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -220,1 (-314,0) mkr. Förvärv av fastigheter uppgick till -216,5 (-313,7) mkr och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter till -3,6 (-2,8) mkr. Kassaflöde hänförligt till investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till -0,0 (-1,1) mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 178,2 (308,0) mkr varav 0 (228,0) mkr avser nyemission, 238,2 (125,7) mkr upptagande av nya lån och -49,1 (-7,1) mkr amortering av lån samt utdelning -10,9 (-30,8) mkr.

Nettokassaflödet uppgick till 2,6 (-3,5) mkr och likvida medel uppgick den 31 december till 17,6 (15,1) mkr.

Finansiering

Den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 1 044,5 (854,8) mkr och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,95 (3,77) %. Bankfinansieringen är fördelad på 6 (6) banker varav Storebrand är störst. Lånet hos Storebrand om 441 mkr med löptid till 31 maj 2024 har refinansierats. Den nya krediten kommer att ligga hos Swedbank med en löptid om tre år från juni 2024 - maj 2027. För vidare beskrivning av användning av finansiella instrument hänvisas till not 4 och not 23.

Finansnettot uppgick under året till -41,9 (-20,4) mkr varav finansiella intäkter utgjorde 0,1 (0,0) mkr och finansiella kostnader -42,0 (-20,4) mkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 (2,3) ggr och belåningsgraden till 55,1 (51,5) %. Den genomsnittliga räntebindningen per den 31 december 2023 uppgick till 0,32 (0,82) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 4,71 (5,75) år.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Fastighetsintäkter	131 714	76 106	47 434	46 808
Driftnetto	105 429	59 480	34 202	33 538
Förvaltningsresultat	46 206	26 350	18 874	19 489
Årets resultat	-919	-19 035	-2 070	-13 300
Marknadsvärde fastigheter	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000
Balansomslutning	1 909 818	1 667 113	763 451	763 634
Genomsnittligt utestående stamaktier	12 880 000	7 423 000	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	-0,91	-3,81	-0,68	-4,37
Soliditet, %	41,6	45,8	38,8	41,0
Räntetäckningsgrad, %	210,2	229,4	252,3	259,1
Avkastning på eget kapital, %	-0,10	-3,60	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	55,1	51,5	61,1	59,8

För definition se Definitioner av nyckeltal

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen och utföra koncerninterna tjänster. Intäkterna uppgick till 16,1 (9,7) mkr och resultatet till 4,9 (1,5) mkr. Vid årets utgång fanns 6 (6) medarbetare i moderbolaget.

Vid årets slut ägde moderbolaget aktier i dotterföretag till ett värde om 606,2 (528,7) mkr och nettofordran på dotterföretag uppgick till 230,2 (240,0) mkr, likvida medel till 1,0 (4,0) mkr och eget kapital till 802,8 (766,5) mkr.

Aktien och ägarna

I oktober 2023 beslutades om emission av 55 000 preferensaktier genom kvittningsemission till en teckningskurs om 300 kr per aktie, totalt belopp 16 500 tkr, till Poplänäs Invest AB. Totalt emissionsbelopp uppgick till 16 500 tkr varav 55 tkr avsåg aktiekapital och 16 445 tkr tillfördes överkursfonden.

I december 2023 beslutades om emission av 103 123 preferensaktier genom kvittningsemission till en teckningskurs om 265,70 kr per aktie till Humble Group AB. Totalt emissionsbelopp uppgick till 27 399 tkr varav 103 tkr avsåg aktiekapital och 27 296 tkr tillfördes överkursfonden.

Tingsvalvet Fastighets ABs (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 14 juni 2019. Antal utestående aktier uppgår till 13 798 123 (13 640 000) st. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 918 123 preferensaktier. A-aktien har en röst medan B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Antal utställda teckningsoptioner uppgår till 9 660 000 st med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A. Tingsvalvet har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

Aktiekursen per den 30 december 2023 uppgick till 33,80 (34,40) kr vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 421 (443) mkr. Antalet aktieägare uppgick samma dag till 993 (558) st.

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

Aktieägare per 2023-12-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferens-aktier	Ägarandel (%)	Röstvärde (%)
Stockslätten AB	690 498	612 022	-	9,44%	10,48%
EkoFast Invest AB (ägs av styrelseledamot/VD Håkan Karlsson och vVD Magnus Fält)	630 947	626 749	25 715	9,30%	9,70%
Karlsarvet Captial AB	573 936	573 936	54 572	8,71%	8,89%
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68%	8,80%
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,03%	8,37%
Axagon AB (ägs av styrelseordförande Sven Engwall)	326 170	326 170	13 356	4,82%	5,03%
PE Invest AB	319 245	319 245	-	4,63%	4,90%
Brisas Invest AB (ägs av styrelseledamot Per Berggren)	208 458	208 458	8 715	3,08%	3,21%
Hans-Olov Blom AB	201 556	201 556	8 142	2,98%	3,11%
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	174 335	173 925	5 500	2,56%	2,67%
Summa 10 största aktieägare	4 234 075	4 148 148	206 137	62,23%	65,17%
Övriga ägare	2 205 925	2 291 852	711 986	37,77%	34,83%
Summa aktieägare totalt	6 440 000	6 440 000	918 123	100,00%	100,00%

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 policies.

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

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra till sin natur.

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

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

Förväntad framtida utveckling

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

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 29.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 24 489 120 kr. Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2024 till april 2025. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	Kronor
Överkursfond	853 343 439
Balanserat resultat	-69 257 451
Årets resultat	4 895 932
	<u>788 981 920</u>

Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	24 489 120
i ny räkning balanseras	764 492 800
varav till överkursfond	853 343 439
	<u>788 981 920</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.

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5	124 555	69 350
Serviceintäkter	5	7 159	6 756
Drift- och underhållskostnader	6	-20 328	-12 524
Fastighetsskatt	6	-5 957	-4 102
Driftöverskott		105 429	59 480
Central administration	7, 8, 9	-17 298	-12 764
Finansnetto	10	-41 925	-20 366
Förvaltningsresultat		46 206	26 349
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-32 387	-44 442
Resultat före skatt		13 819	-18 093
Skatt	12	-14 738	-943
Årets resultat		-919	-19 035
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-919	-19 035
Resultat per stamaktie, kronor	13		
Före utspädning		-0,91	-3,81
Efter utspädning		-0,91	-3,81

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-919	-19 035
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-919	-19 035
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-919	-19 035

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 865 500	1 633 500
Pågående investeringar	16	-	356
Inventarier	17	650	963
Summa anläggningstillgångar		1 866 150	1 634 819
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	19	4 948	6 387
Övriga kortfristiga fordringar	20	8 158	2 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 913	7 814
Likvida medel	28	17 649	15 096
Summa omsättningstillgångar		43 668	32 294
SUMMA TILLGÅNGAR		1 909 818	1 667 113

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	22		
Aktiekapital		13 798	13 640
Övrigt tillskjutet kapital		853 343	809 602
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		-72 185	-58 776
Summa eget kapital		794 956	764 466
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	577 799	835 721
Uppskjutna skatteskulder	12	23 854	11 470
Summa långfristiga skulder		601 653	847 191
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		466 727	19 057
Leverantörsskulder		3 155	2 867
Aktuella skatteskulder		2 768	2 833
Övriga kortfristiga skulder	24	22 918	13 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 641	17 074
Summa kortfristiga skulder		513 209	55 455
Summa skulder		1 114 862	902 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 909 818	1 667 113

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	
Ingående eget kapital 2022-01-01	3 040	285 585	-1 338	287 287
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			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	13 640	809 602	-58 776	764 466
Ingående eget kapital 2023-01-01	13 640	809 602	-58 776	764 466
Kvittningsemission	158	43 741		43 899
Utdelning			-12 490	-12 490
Årets resultat			-919	-919
Övrigt totalresultat, efter skatt			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	13 798	853 343	-72 185	794 956

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftöverskott		105 429	59 480
Central administration		-17 298	-12 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	313	97
Betald ränta		-40 447	-18 845
Erhållen ränta		120	6
Betald skatt		-2 419	2 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		45 698	30 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-8 820	52 702
Förändring av övriga kortfristiga skulder		7 591	-80 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 469	2 525
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via dotterbolag		-216 513	-310 122
Investeringar i befintliga fastigheter		-3 619	-2 805
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-	-1 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-220 132	-313 994
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	228 000
Emissionskostnader		-	-7 787
Upptagande av lån		238 152	125 745
Amortering av lån		-49 076	-7 139
Utdelning		-10 860	-30 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		178 216	308 016
Årets kassaflöde		2 553	-3 453
Likvida medel vid årets början		15 096	18 549
Likvida medel vid årets slut	27	17 649	15 096

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	16 097	9 726
Rörelsens kostnader			
Central administration	7, 8, 9	-15 366	-7 843
Rörelseresultat		731	1 883
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-731	-712
Resultat efter finansiella poster		0	1 631
<i>Bokslutsdispositioner</i>	11	6 242	-
Resultat före skatt		6 242	1 631
Skatt på årets resultat	12	-1 346	-150
Årets resultat		4 896	1 481

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

MODERFÖRETAGETS

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	17	137	181
Andelar i dotterföretag	18	606 191	528 738
Uppskjuten skattefordran	12	2 046	3 392

Summa anläggningstillgångar		608 374	532 311
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		260 599	248 827
Övriga kortfristiga fordringar	20	853	952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	354	248
		261 806	250 027

Kassa och bank		1 041	3 967
-----------------------	--	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar		262 847	253 994
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		871 221	786 305
-------------------------	--	----------------	----------------

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	22		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		13 798	13 640
Summa bundet eget kapital		13 798	13 640
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		853 343	809 602
Balanserad vinst eller förlust		-69 257	-58 249
Årets resultat		4 896	1 481
Summa fritt eget kapital		788 982	752 834
Summa eget kapital		802 780	766 474
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	16 330	-
Summa långfristiga skulder		16 330	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		360	615
Skulder till koncernföretag		30 361	8 750
Övriga kortfristiga skulder	24	20 615	10 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	775	371
Summa kortfristiga skulder		52 111	19 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 221	786 305

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	3 040	285 585	-23 796	3 950	268 779
Balansering av föregående års resultat			3 950	-3 950	0
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
Utdelning			-38 403		-38 403
Årets resultat				1 481	1 481
Utgående eget kapital 2022-12-31	13 640	809 602	-58 249	1 481	766 474
Ingående eget kapital 2023-01-01	13 640	809 602	-58 249	1 481	766 474
Balansering av föregående års resultat			1 481	-1 481	0
Kvittningsmission	158	43 741			43 899
Utdelning			-12 489		-12 489
Årets resultat				4 896	4 896
Utgående eget kapital 2023-12-31	13 798	853 343	-69 257	4 896	802 780

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		16 097	9 726
Central administration		-15 366	-7 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	44	8
Betald ränta		-9	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		766	1 851
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-6 490	-195 579
Förändring av övriga kortfristiga skulder		30 601	7 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 877	-186 626
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-189
Förvärv av dotterföretag		-33 553	-2 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 553	-2 770
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	228 000
Emissionskostnader		-	-7 787
Upptagande av lån		16 610	-
Utdelning		-10 860	-30 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 750	189 410
Årets kassaflöde		-2 926	14
Likvida medel vid årets början		3 967	3 953
Likvida medel vid årets slut	27	1 041	3 967

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 rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2023

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.

Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 ger vägledning för att tillämpa väsentlighets-bedömningar på redovisningsprincipernas offentliggörande. Ändringarna syftar till att ge mer användbara upplysningar genom att ersätta kravet på offentliggörande av "betydande" redovisningsprinciper med ett krav på att offentliggörande av "väsentliga" redovisningsprinciper. Ändringarna har haft en inverkan på koncernens offentliggörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning eller presentation av några poster i de finansiella rapporterna.

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.

Segmentsrapportering

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

Intäkter

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.

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.

Ränteintäkter

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

Ersättning till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Låneutgifter

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

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

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

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

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

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

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

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

Nedskrivning

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

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för 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 2023 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Utdelning

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument med hänvisning till undantagsregeln i RFR 2. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

Preferensaktier

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 15.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker

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	2023-12-31		2022-12-31		
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital	
<i>Räntor</i>					
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 %	-3 020	3 020	-2 076	2 076	
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 %	6 039	-6 039	4 152	-4 152	
Moderbolaget					
		2023-12-31		2022-12-31	
		Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>					
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 %	-83	83	-	-	
Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 %	166	-166	-	-	

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Lån som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen har löptider till 2046 - 2062. För dessa lån har framtida räntebetalningar senare än fem år från balansdagen inte beräknats.

Beloppen i dessa tabeller är ej diskonterade värden. För räntebetalningar för lån som tecknats med ränta STIBOR 90 dagar per 31 december 2023 har antagits att räntenivån ska vara oförändrad under kommande perioder.

Totala likviditetsreserver uppgår till 17 649 (15 096) 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 2023. I övrigt finns inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

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

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

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

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

* 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 stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna.

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 104 (94) hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) uppgår till 8,2 (8,3) år. De tio största hyresgästerna svarar för 56,9 (62,2) % av det totala hyresvärdet genom 16 (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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesfordringar	4 948	6 387	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	260 599	248 827
Övriga kortfristiga fordringar	8 158	2 997	853	952
Likvida medel	17 649	15 096	1 041	3 967
Maximal exponering för kreditrisk	30 755	24 480	262 493	253 746

Hantering av kapital

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Tingsvalvet har som finansiellt mål att belåningsgraden aldrig ska överstiga 65 %. Kapitalstrukturen följs löpande och om belåningsgraden bedöms för låg sker tilläggsbelåning.

Not 5 Fastighetsintäkter

	Koncernen	
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	118 581	65 329
Fastighetsskatt	5 974	4 021
Serviceintäkter	7 159	6 756
Summa	131 714	76 106

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 7 159 (6 756) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	143 058	115 939
Senare än ett år men inom fem år	503 669	415 049
Senare än fem år	530 715	458 077
Summa	1 177 442	989 065

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-16 461	-10 211
Reparationer och underhåll	-3 867	-2 313
Fastighetsskatt	-5 957	-4 102
Summa	-26 285	-16 625

Not 7 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	-6 891	-4 824	-8 996	-4 824
Styrelse- och förvaltningskostnader	-1 525	-1 276	-1 525	-1 276
Revisions- och konsultarvoden	-4 147	-527	-3 140	-527
Avskrivningar	-313	-97	-44	-8
Övrigt	-4 422	-6 040	-1 661	-1 208
Summa	-17 298	-12 764	-15 366	-7 843

Not 8 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
KPMG				
revisionsuppdrag	-1 614	-223	-706	-37
Summa	-1 614	-223	-706	-37
Baker Tilly Umeå				
revisionsuppdrag	-	-150	-	-138
Summa	0	-150	0	-138
Övriga revisionsbolag				
revisionsuppdrag	-	-92	-	-
Summa	0	-92	0	0

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

Not 9 Personal och styrelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Medeltalet anställda	6	6	6	6
varav kvinnor	2	2	2	2
Antal i ledningsgruppen 31/12	2	2	2	2
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)	-3 658	-2 525	-3 658	-2 525
Övriga anställda	-2 555	-1 029	-2 498	-1 029
Summa	-6 213	-3 554	-6 156	-3 554
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelsen, verkställande direktören och motsvarande befattningshavare	-744	-285	-744	-285
Pensionskostnader övriga anställda	-338	-92	-338	-92
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 350	-1 227	-2 345	-1 227
Summa	-3 432	-1 604	-3 427	-1 604

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

<i>Ersättning till styrelse 2022</i>	Lön/arvode	Bonus/ förmåner	Pension	Summa
Sven Engwall, ordf	-111	-	-	-111
Per Berggren	-61	-	-	-61
Henrik Morén	-10	-	-	-10
Nils Magnus Nilsson	-112	-	-	-112
Juhani Nyman	-41	-	-	-41
Nils Sköld	-53	-	-	-53
Håkan Karlsson	-	-	-	0
Summa	-388	0	0	-388

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

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

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

Beslut om styrelsens arvode fattades på årsstämman den 17 maj 2023. 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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	-	460
Övriga ränteintäkter	120	-	-	-
Summa ränteintäkter	120	0	0	460
Räntekostnader	-41 058	-19 694	-59	-40
Övriga finansiella kostnader	-987	-672	-672	-672
Summa finansiella kostnader	-42 045	-20 366	-731	-712

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

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	26 878	-
Lämnade koncernbidrag	-20 636	-
Summa	6 242	0

Not 12 Skatt

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-2 355	-850	-	-
Uppskjuten skatt	-12 383	-93	-1 346	-150
Summa	-14 738	-943	-1 346	-150

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-2 355	-850	-	-
Summa	-2 355	-850	0	0

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-3 101	3 501	-1 346	1 454
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-8 633	-2 096	-	-
Skatt på kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-1 604	-	-1 604
Skatt på förändring av obeskattade reserver	-649	106	-	-
Summa	-12 383	-93	-1 346	-150
Total skatt på årets resultat	-14 738	-943	-1 346	-150

Inkomstskatt i Sverige för år 2023 beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	13 819	-18 092	6 242	1 631
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	-2 847	3 727	-1 286	-336
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 177	-1 654	-60	-9
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag	136	3 670	-	-
Effekt av ej redovisad skatt på skillnad i redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-7 851	-6 871	-	-
Övriga justeringar	-	185	-	195
Summa	-11 892	-4 670	-60	186
Årets redovisade skattekostnad	-14 738	-943	-1 346	-150

Skatt redovisad direkt i eget kapital

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa skatt redovisad i eget kapital	0	1 604	0	1 604

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	-	-	2 046	3 392
Summa uppskjutna skattefordringar	0	0	2 046	3 392
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	31 539	22 905	-	-
Aktiverade underskottsavdrag	-8 997	-12 099	-	-
Obeskattade reserver	1 313	664	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	23 854	11 470	0	0

Underskottsavdrag och uppskjuten skatt

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

Koncernens skattemässiga förlustavdrag uppgår till 43 676 (58 733) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster. Av detta är förlustavdrag om 43 676 (46 058) tkr koncernbidrags- och fusionsspärrade. Moderbolagets skattemässiga förlustavdrag uppgår till 9 929 (16 465) 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	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-919	-19 035
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	12 880 000	7 423 000
Resultat per aktie (före utspädning), kr	-0,91	-3,81
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	-0,91	-3,81

Not 14 Nettoomsättning

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

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 2023. Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en kombination av avkastningsvärdesansats och ortsprismetod. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 19 (20) år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror har de anpassats vid avtalsslut.

Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, statistik, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Avkastningskrav som används vid beräkningen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömning av objektens framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt underhållsskick och investeringsbehov. Driftsöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet ska avspegla ett förväntat pris vid försäljning på fastighetsmarknaden mellan en villig köpare och en villig säljare utan intressegemenskap där båda agerar välinformerade och utan tvång och jämförs med kända likvärdiga transaktioner.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 633 500	722 000
Fastighetsförvärv genom apportemission	-	631 040
Övriga fastighetsförvärv	260 412	313 669
Ny- till och ombyggnad	3 975	11 233
Orealiserade värdeförändringar	-32 387	-44 442
Utgående verkligt värde	1 865 500	1 633 500

Fastighetsvärde per lokaltyp	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Lager & logistik	509 000	525 000
Handel	563 500	501 750
Industri	403 000	206 750
Kontor	390 000	400 000
Summa	1 865 500	1 633 500

Värderingsantaganden	2023-12-31			2022-12-31
	Min	Max	Snitt	Snitt
Inflation 2023	-	-	-	4,0%
Årlig inflation 2024 och senare, %	-	-	2,0%	2,0%
Kalkylränta, %	7,0%	11,2%	9,0%	9,1%
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,3%	10,0%	6,9%	6,5%
Hysesvärde kr/kvm	386	3 043	1 014	1 088
Fastighetskostnader, kr/kvm	35	300	90	83
Vakansgrad, %	5,0%	10,0%	7,7%	7,0%

Värderingsantaganden fördelat per lokaltyp	Direkt-	Hysesvärde	Fastighets-	Vakansgrad
	avkastnings-	kr/kvm	kr/kvm	
	krav			
Lager & logistik	8,1	641	61	8,1
Handel	6,4	1 516	131	7,2
Industri	8,1	641	61	8,1
Kontor	6,4	1 516	131	7,2
Totalt vägt snitt	6,9%	1 014	90	7,7%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesnivå	+ 10%	+203 000	+180 000
Hysesnivå	- 10%	-203 000	-180 000
Direktavkastningskrav	+0,5%	-53 300	-55 300
Direktavkastningskrav	-0,5%	62 400	65 500
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-70 100	-65 300
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	+65 200	+60 462
Långsiktig vakansgrad	+ 2%	+40 600	+36 000
Långsiktig vakansgrad	- 2%	-40 600	-36 000

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

Not 16 Pågående investeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356	-	-	-
Årets investeringar	-	356	-	-
Årets aktiverade investeringar	-356	-	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	0	356	0	0

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 092	-	189	-
Inköp via bolagsförvärv	-	381	-	-
Inköp	-	711	-	189
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 092	1 092	189	189
Ingående avskrivningar	-129	-	-8	-
Avskrivningar bolagsförvärv	-	-32	-	-
Årets avskrivningar	-313	-97	-44	-8
Utgående ack. avskrivningar	-442	-129	-52	-8
Utgående redovisat värde	650	963	137	181

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

Not 18 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	528 738	213 357
Förvärv	77 453	315 381
Utgående anskaffningsvärde	606 191	528 738

Dotterföretag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
Direktägda				
Tingsvalvet Holding AB	100%	100%	50 000	213 357
RetailFast Holding AB	100%	100%	1 877 065	315 381
Treat Fastighets AB	100%	100%	250	77 453
				606 191

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Direktägda		
Tingsvalvet Holding AB	559201-9672	Stockholm
RetailFast Holding AB	559165-2473	Eskilstuna
Treat Fastighets AB	559454-0121	Stockholm

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

7024082702707

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda				
Fastighets AB Fredriksfors 5:1	559454-0139	Stockholm	250	100
RetailFast Karlskoga AB	559295-8754	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Assberg 3:23 AB	559046-2775	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB	559371-5476	Askersund	250	100
Tingsvalvet Arbetaren 3 AB	556898-8769	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 Eskilshem 1:2 AB	559375-6298	Eskilstuna	250	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 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100
Tingsvalvet Kjula- Blacksta 1:99 AB	559295-8697	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Krankroken 8 AB	559228-6768	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Kuröd 4:38 AB	559396-9834	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet M14 AB	556959-8831	Stockholm	51 500	100
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	Stockholm	1 000	100
Tingsvalvet Marås 1:26 AB	559259-6943	Eskilstuna	100	100
Tingsvalvet Milstolpen 2 AB	559068-9179	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Navaren 13 AB	559248-4462	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Niten 1 AB	559176-7289	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB	556806-6616	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB	559024-0080	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Oxen 41 AB	559185-8336	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Risatorp 5 AB	559454-0147	Stockholm	250	100
Tingsvalvet Sinclair 10 AB	559331-8917	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Skövde Tången 2 AB	559454-0154	Stockholm	250	100
Tingsvalvet 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

Penneo document key: EJJSE-SDM4N-6KXZU-DWMXM-UJYEC-DOCCZ

Not 19 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar, brutto	7 596	7 656
Förväntade kreditförluster	-2 648	-1 269
Summa hyresfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	4 948	6 387

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	
	2023-12-31	2022-12-31
Förväntade kreditförluster vid årets början	-1 269	-764
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-1 735	-505
Återföring av outnyttjade belopp	356	-
Summa reserv för förväntade kreditförluster	-2 648	-1 269

Koncernen	2023-12-31		
	Brutto	Reserv förväntade kreditförluster	Hysesfordringar
Åldersanalys hyresfordringar			
Ej förfallna	672	-149	523
Förfallna 30 dagar	961	-140	821
Förfallna 31-60 dagar	1 013	-227	786
Förfallna 61-90 dagar	631	-217	414
Förfallna > 90 dagar	4 319	-1 915	2 404
Summa	7 596	-2 648	4 948

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordringar	2 418	-	853	-
Övrigt	5 740	2 997	-	952
Summa	8 158	2 997	853	952

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	6 335	3 069	-	-
Förutbetalda driftskostnader	936	2 642	-	-
Övriga poster	5 642	2 103	354	248
Summa	12 913	7 814	354	248

Not 22 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital

Antal utestående aktier uppgår till 13 798 123 (13 640 000) st vid årets slut. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 918 123 preferensaktier. A-aktien har en röst och B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Aktiens kvotvärde är 1 (1) kr.

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

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från aktieägarna. Här ingår överkurs som 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.

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Överkursfond

Avser det inhämtade kapitalet från bolagets emissioner som överstiger aktiens kvotvärde med avdrag för emissionskostnader

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

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

Not 23 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 044 939	856 178	16 610	-
Förutbetalad uppläggningsavgift	-413	-1 400	-280	-
Summa	1 044 526	854 778	16 330	0

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

Förfalloår	Koncernen		Moderföretaget	
	Genomsnittlig ränta %	Nominellt belopp Banklån	Genomsnittlig ränta %	Nominellt belopp Banklån
2024	3,12	503 016	-	-
2025	7,00	252 569	6,49	16 610
2026	6,08	143 792	-	-
2027	-	-	-	-
2028	6,42	11 917	-	-
2029 och senare	6,47	133 645	-	-
Summa	4,95	1 044 939		16 610

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

För räntebärande skulder om 441,0 mkr (förfalloår 2024) har avtalats om fast ränta medan övriga räntebärande skulder löper enligt STIBOR 90 dagar. Räntebetalning sker kvartalsvis.

Upptagna banklån i koncernen säkerställs med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med borgen från moderbolag. I vissa fall finns även avtal om lägsta soliditetsnivå i de fastighetsägande dotterbolagen. Koncernen uppfyller samtliga kovenanter i låneavtal för år 2023.

Upptagna banklån i moderbolaget säkerställs med pant i aktier i dotterföretag.

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	1 630	7 600	1 630	7 600
Moms	5 318	5 206	3 753	2 143
Övriga poster	15 970	819	15 232	352
Summa	22 918	13 625	20 615	10 095

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	10 001	10 297	-	-
Upplupna räntekostnader	3 034	2 108	50	-
Övriga poster	4 606	4 669	725	371
Summa	17 641	17 074	775	371

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	1 062 118	886 343	-	-
Aktier i dotterföretag	296 998	-	77 453	-
Summa	1 062 118	886 343	77 453	0

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för dotterföretag			349 186	55 446
Summa	0	0	349 186	55 446

2024082702710

Penneo document key: EHFJE-SDM4N-6KXZU-DWMMXM-UYEYC-D0CCZ

Not 27 Upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	313	97	44	8
Summa	313	97	44	8

Likvida medel i kassaflödesanalysen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	17 649	15 096	1 041	3 967
Summa	17 649	15 096	1 041	3 967

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderföretaget	
	Räntebärande skulder		Räntebärande skulder	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	854 778	438 613	0	0
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av lån	237 837	125 745	16 610	-
Amortering av lån	-49 076	-7 139	-	-
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	188 761	118 606	16 610	0
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Förvärvade dotterföretag	-	296 887	-	-
Andra förändringar	987	672	-280	-
Summa andra förändringar	987	297 559	-280	-
Utgående balans	1 044 526	854 778	16 330	0

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvärv av aktier i dotterföretag genom kvittningsemission			-43 899	-
Förvärv av rörelse genom apportemission		-315 381		
Förvärv av fastigheter genom kvittningsemission	-43 899	-	-	-
Summa	-43 899	-315 381	-43 899	0

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	631 040
Materiella anläggningstillgångar	-	349
Rörelsefordringar	-	58 023
Likvida medel	-	6 128
Summa tillgångar	0	695 540
Räntebärande skulder	-	296 887
Kortfristiga rörelseskulder	-	83 271
Summa avsättningar och skulder	0	380 158
<i>Köpeskilling:</i>		
Köpeskilling inklusive förvärvskostnader	-	-317 962
Avgår: Apportemission	-	315 381
Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	6 128
Påverkan på likvida medel	0	3 547

Not 28 Transaktioner med närstående

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

Försäljning av tjänster

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till dotterföretag	16 097	9 726
Summa	16 097	9 726

Inköp av varor och tjänster

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från dotterföretag	-240	-120
Summa	-240	-120

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

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

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

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 13 februari 2024 refinansierar Tingsvalvet koncernens största lån om 441 mkr med förfall 31 maj 2024. Lånet är en bunden kredit via Storebrand som från juni 2024 refinansieras av Swedbank. Det nya lånet kommer att ha en kapitalbindningstid om tre år.

Den 15 mars 2024 tillträdde fastigheten Navaren 14 till ett fastighetsvärde om 13 mkr. Det är en central tomt i Eskilstuna. Totalentreprenad för byggnation av bilhall är upphandlad och hyresavtal är tecknat för 10 år. Projektet ska stå klart sommaren 2025.

Den 5 april 2024 beslutade styrelsen, med stöd av bemyndigande från årsstämman i maj 2023, om en nyemission av 2 299 686 aktier av serie B med företrädesrätt för Tingsvalvets befintliga aktieägare. Teckningskursen är fastställd till 26,00 kr per aktie. Vid full teckning tillförs Tingsvalvet cirka 59,8 msek före transaktionskostnader om ca 1,0 mkr. Företrädesemissionen omfattas till 100 % av tecknings- och garantiåtaganden. Nettolikviden från företrädesemissionen är avsedd att finansiera verksamheten under de kommande tolv månaderna och ska användas för framtida förvärv av ytterligare fastigheter.

Den 5 april 2024 offentliggjordes att bolaget beslutat återuppta processen avseende listbyte till Nasdaq First North Stockholm. Listbytet kommer att göras efter företrädesemissionen genomförts.

Den 17 april 2024 genomfördes Etapp 2 av förvärvet från Humble Group AB (publ) av sju fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 133 mkr. Köpeskillingen uppgick till 58,1 mkr varav 31,5 mkr erlagts kontant och 26,6 mkr har erlagts genom revers vilken kvittats mot 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,12 kr per preferensaktie.

Den 10 april 2024 avyttrades dotterbolaget Fastighets AB Fredriksfors 5:1 innehållande fastigheten Fredriksfors 5:1. Överenskommet fastighetsvärde låg i nivå med senaste värdering.

Not 30 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	853 343 439
Balanserat resultat	-69 257 451
Årets resultat	4 895 932
	<u>788 981 920</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	24 489 120
i ny räkning balanseras	764 492 800
varav till överkursfond	853 343 439
	<u>788 981 920</u>

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 24 489 120 kr. Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2024 till 30 april 2025. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Styrelsens försäkran

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven Engwall
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

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

Suman 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.

2024082702717

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven Håkan Karlsson

Undertecknare

Serienummer: 85a4c7a521c1b4[...]9b35da93c0478

IP: 92.43.xxx.xxx

2024-04-26 07:52:33 UTC



Per Johan Mikael Berggren

Undertecknare

Serienummer: f4cead9fc48832[...]8def90fede058

IP: 90.233.xxx.xxx

2024-04-26 08:43:12 UTC



Nils Magnus Nilsson

Undertecknare

Serienummer: 3784991cb46b39[...]37f3abc3390c1

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-26 10:10:27 UTC



Sven Jacob Engwall

Undertecknare

Serienummer: b4500e64461fd8[...]jee2be73f0d20

IP: 84.23.xxx.xxx

2024-04-26 11:36:54 UTC



Anna Birgitta Therese Malmgren

Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-26 11:41:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: EHVSE-SDM4N-6KXZU-DWMXM-UYEYC-D0CCZ

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,



övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Bollnäs den 26 april 2024

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Birgitta Therese Malmgren

Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-26 11:40:14 UTC



2024082702720

Penneo dokumentnyckel: YHNIG-G4M11-LXIOY-POL6K-DMZ2V-3UUD6

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>