

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2025-01-01 - 2025-12-31

för

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Bolagsstyrningsrapport | 9 |
| Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat | 14 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 15 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 17 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 18 |
| Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 19 |
| Moderföretagets balansräkning | 20 |
| Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital | 22 |
| Moderföretagets rapport över kassaflöden | 23 |
| Noter | 24 |

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) har upprättat årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, med säte i Stockholm, 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 65 (56) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 213 510 kvm (176 925 kvm). Det sammanlagda verkliga värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2025 till 3 064,6 mkr (2 433,4 mkr), vilket innebär en ökning med cirka 26 % mot föregående år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tingsvalvet har under 2025 haft en hög transaktionstakt med fokus på högavkastande kommersiella fastigheter i Mellansverige. Totalt har 10 fastigheter (bolag) förvärvats under året. Eskilstuna har vuxit fram som bolagets största marknad efter flera strategiska köp.

Förvaltningsresultatet per stamaktie – det viktigaste måttet på hur den löpande verksamheten går – har ökat med cirka 62 % från föregående år till 2,53 kr. Detta beror dels på att de nya fastigheterna bidrar direkt till kassaflödet, dels på att bolaget lyckats hålla vakanserna nere på låga nivåer (under 2 %).

Under 2025 emitterade Tingsvalvet ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om totalt 200 mkr inom ramen för sitt befintliga obligationslån om 600 mkr. Efter emissionerna uppgick totalt utestående belopp under ramverket till 500 mkr. Se vidare under avsnittet finansiering.

Tingsvalvet ingick under året avtal med Pareto Securities AB avseende tjänsten som likviditetsgarant. Pareto tillträdde den 10 december 2025. Fram till dess agerade Lago Kapital Oy som likviditetsgarant åt bolaget.

Fastighetsförvärv under året

Den 31 januari 2025 tillträdde fastigheten Eskilstuna Valhalla 2:19. Fastighetsvärdet vid förvärv uppgick till 59 mkr. Den 14 mars tecknades avtal avseende indirekt förvärv av fastigheten Västerås Kraftledningen 10. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 210 mkr och tillträdesdag var 1 april. Den 1 april tillträdde även fastigheten Eskilstuna Navaren 6 där fastighetsvärdet uppgick till 46,5 mkr. Den 15 maj tillträdde bolaget fastigheten Eskilstuna Valkyrian 40. Fastighetsvärdet uppgick till 28,3 mkr.

Den 5 september tecknade Tingsvalvet avtal med Malmköpings Mekaniska Werkstad AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Västerås Skultuna-Tibble 4:23. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 76 mkr. Tillträdet skedde den 15 september. Den 3 oktober ingick Tingsvalvet avtal med Kirtelag AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Karlskoga Reparatören 11. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 9 mkr och tillträdet skedde den 21 oktober. Den 8 oktober tecknade bolaget avtal om förvärv av bolaget J L Fastighet i Eskilstuna AB och därmed fastigheten Eskilstuna Nollplanet 12. Fastighetsvärdet uppgick vid förvärv till 46 mkr. Tillträdet skedde den 31 oktober 2025.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Den 3 november 2025 tecknade bolaget avtal med ML i Habo AB avseende indirekt förvärv och tillträde av fastigheten Habo Stora Kärr 8:521. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 39 mkr.

Den 21 november förvärvade Tingsvalvet fastigheten Eskilstuna Nithammaren 8 av Eskilstuna Kommunfastigheter AB. Fastighetsvärdet uppgick till 95 mkr. Tillträdet skedde den 8 januari 2026.

Tingsvalvet tecknade den 10 december 2025 avtal med BR Group Holding AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Örebro Grusgropen 1, samt avtal med JCC Group AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Örebro Kajutan 1. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheterna uppgick till totalt 97 mkr. Tillträdet skedde den 10 december 2025 för båda fastigheterna.

Fastighetsförsäljningar under året

Under året har en fastighet avyttrats (via dotterbolag). Tingsvalvet Tennet 2 AB avyttrades den 26 februari. Avyttringen gjordes för 125,5 mkr och innebar en realiserad värdeförändring på -16,3 mkr.

Hållbarhet

Tingsvalvet fokuserar ur ett hållbarhetsperspektiv på resurseffektivitet och långsiktig förvaltning för att minska risker, sänka driftskostnaderna och stärka kassaflödet. Vi ser hållbarhet som en förutsättning för lönsamhet över tid.

Miljömässig hållbarhet

Bolagets största miljöpåverkan och främsta ekonomiska möjlighet ligger i fastigheternas energianvändning. Vi arbetar systematiskt med att identifiera lönsamma investeringar i modern styr- och reglerteknik, byte till LED-belysning och optimering av värmesystem. Varje sparad kilowattimme innebär minskat utsläpp och går direkt till lägre kostnader för hyresgästen och även ett förbättrat driftnetto.

Social hållbarhet

Tingsvalvets strategi bygger på långa hyresavtal, ofta av typen triple-net. Detta skapar ett gemensamt intresse med våra hyresgäster att minimera resursförbrukningen. Genom att välja stabila hyresgäster och vårda våra lokala relationer minimerar vi vakansgrader och behovet av resurskrävande hyresgästanpassningar, vilket minskar vår klimatpåverkan över tid. Vi verkar nära våra hyresgäster i starka regionstäder. Genom att vara en närvarande fastighetsägare bidrar vi till trygga och attraktiva närmiljöer. För oss innebär social hållbarhet att vara en pålitlig partner som agerar med hög affäretik och transparens i alla led – från finansiering till förvaltning.

Ansvarsfull bolagsstyrning

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. Tingsvalvets ambition är att successivt utveckla mål, nyckeltal och rapportering kring hållbarhetsarbetet.

Resultat, kassaflöde och finansiell ställning

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari - 31 december 2025 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 212,0 (157,1) mkr. Hyresintäkterna uppgick till 191,2 (143,3) mkr och serviceintäkterna till 20,8 (13,7) mkr. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 238,9 (194,5) mkr och för befintliga kontrakt till 234,2 (187,7) mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0 (96,5) %.

Fastighetskostnaderna uppgick till -44,8 (-33,1) mkr. I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster. Koncernen tecknar vanligtvis s k triple-net-avtal. Triple-net avtal innebär att en stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Centrala administrationskostnader uppgick till -21,2 (-17,4) mkr och avser kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning.

Finansnettot uppgick till -76,0 (-60,5) mkr varav 0,4 (1,1) mkr utgjordes av ränteintäkter och -83,3 (-61,6) mkr avsåg räntekostnader. I finansnettot ingick en vinst på 6,9 (0,0) mkr som avser försäljning av syntetiskt återköpta aktier i samband med förvärv. Ökningen av räntekostnader är beroende av den ökade skuldsättning som föranletts av årets förvärv av fastigheter. En stor del av koncernens lån löper med rörlig ränta Stibor 3 månader, se not 22.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 90,9 (26,6) mkr. I värdeförändringen ingick en realiserad värdeförändring i samband med försäljning av Skövde Tennet 2 med -16,3 mkr. Den positiva värdeförändringen är hänförlig till både de förvärv som skett under året och befintlig fastighetsportfölj. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 december 2025 värderats med ett avkastningskrav på 6,9 (6,9) %.

Resultat

De senaste årens förvärv tillsammans med en högre uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för året på 167,2 (123,9) mkr och överskottsgraden uppgick till 78,9 (78,9) %. Tingsvalvet har under året förvärvat fastigheter till ett värde om 607,6 mkr. Föregående år uppgick förvärven till 587,7 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 46,9 (30,8) mkr.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 70,0 (46,1) mkr. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,53 (1,56) kronor.

Årets resultat före skatt uppgick till 158,1 (72,1) mkr. Resultatet för året efter skatt uppgick till 124,1 (47,2) mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 63,1 (60,6) mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 70,3 (44,7) mkr och förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -7,2 (15,9) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -466,8 (-437,4) mkr. Förvärv av fastigheter uppgick till -546,0 (-479,2) mkr och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter till -44,1 (-30,8) mkr. Kassaflöde hänförligt till investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till -0,7 (-0,5) mkr. De avyttringar som gjorts bidrog med 123,7 (73,1) mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 550,7 (413,3) mkr varav 0,0 (58,1) mkr avser nyemission efter avdrag för emissionskostnader, 933,6 (1 026,6) mkr upptagande av nya lån och -357,1 (-648,3) mkr amortering av lån samt utdelning -25,8 (-23,5) mkr.

Nettokassaflödet uppgick till 147,0 (36,5) mkr och likvida medel uppgick den 31 december till 201,1 (54,1) mkr.

Finansiering

Den 31 december 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 2 003,2 (1 423,3) mkr och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,90 (5,33) %. Av räntebärande skulder avser 500 (300) mkr obligationslån och resterande del är banklån. Bankfinansieringen är fördelad på 8 (8) banker varav Swedbank är störst. Samtliga banklån löper med en rörlig ränta men har delvis säkrats genom räntederivat. För banklån om 636,9 (508,5) mkr har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till mellan 2027 och 2029. Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,88 år (1,46). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder uppgick till 2,61 år (3,08).

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

I augusti 2025 emitterade Tingsvalvet ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om 50 mkr inom ramen för sitt befintliga obligationslån om 600 mkr. De ytterligare obligationerna placerades till ett pris om 100,5 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 483 baspunkter till slutligt förfall. Efter emissionen uppgick utestående belopp under ramverket till 350 mkr. I december emitterades ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om 150 mkr under det befintliga obligationslånet. Efter emissionen uppgick totalt utestående belopp under ramverket till 500 mkr. De ytterligare obligationerna placerades till ett pris om 102 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 425 baspunkter till slutligt förfall. Nettolikviden från emissionerna kommer att användas för generella verksamhetsändamål, inklusive, men inte begränsat till, förvärv och investeringar.

För vidare beskrivning av användning av finansiella instrument hänvisas till not 4 och not 22.

Flerårsöversikt

| (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Fastighetsintäkter | 212 016 | 157 056 | 131 714 | 76 106 | 47 434 |
| Driftnetto | 167 176 | 123 927 | 105 429 | 59 480 | 34 202 |
| Förvaltningsresultat | 69 996 | 46 056 | 46 205 | 26 350 | 18 874 |
| Årets resultat | 124 149 | 47 189 | -919 | -19 035 | -2 070 |
| Marknadsvärde fastigheter | 3 064 614 | 2 433 372 | 1 865 500 | 1 633 500 | 722 000 |
| Balansomslutning | 3 295 965 | 2 530 187 | 1 909 818 | 1 667 113 | 763 451 |
| Genomsnittligt utestående stamaktier | 17 357 000 | 14 387 000 | 12 880 000 | 7 423 000 | 3 040 000 |
| Resultat per aktie, kr | 5,65 | 1,63 | -0,91 | -3,81 | -0,68 |
| Soliditet, % | 34,7 | 38,6 | 41,6 | 45,8 | 38,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,9 | 1,8 | 2,1 | 2,3 | 2,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | 11,7 | 5,3 | -0,10 | -3,60 | -0,68 |
| Belåningsgrad, % | 58,8 | 56,3 | 55,1 | 51,5 | 61,1 |

För definition, se Definitioner av nyckeltal.

Organisation

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal vilket innebär att antalet anställda är begränsat. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet tillsvidareanställda till 9 (7) medarbetare. Medelåldern var 47,3 år och andelen kvinnor uppgick till 44 (43) %.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen och utföra koncerninterna tjänster. Intäkterna, som avser fakturering till dotterföretag för centrala omkostnader, uppgick till 44,9 (21,6) mkr och resultatet till -19,1 (-0,9) mkr. Vid årets utgång fanns 9 (7) medarbetare i moderbolaget.

Vid årets slut ägde moderbolaget aktier i dotterföretag till ett värde om 667,3 (667,3) mkr och nettofordran på dotterföretag uppgick till 666,6 (570,7) mkr, likvida medel till 150,6 (25,5) mkr och eget kapital till 960,3 (936,0) mkr.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Aktien och ägarna

Den 1 april 2025 utfördes en kvittningsemission, som bestod av 66 667 preferensaktier till en teckningskurs om 300 kronor, och av 245 218 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 40,78 kronor per aktie. Kvittningsemissionen utfördes till CAM Capital AB.

I september 2025 utfördes en kvittningsemission som bestod av 26 140 preferensaktier till en teckningskurs om 334,74 kronor per aktie. Kvittningsemissionen utfördes till Malmköpings Mekaniska Werkstad AB.

I oktober 2025 utfördes en kvittningsemission som bestod av 3 233 preferensaktier till en teckningskurs om 347,90 kronor per aktie. Kvittningsemissionen utfördes till Kirtelag AB.

I november 2025 utfördes en kvittningsemission som bestod av 15 208 preferensaktier till en teckningskurs om 328,77 kronor per aktie. Kvittningsemissionen utfördes till ML i Habo AB.

I december 2025 utfördes en kvittningsemission som bestod av 41 973 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 46,33 kronor per aktie samt 78 225 preferensaktier till en teckningskurs om 310,00 kronor per aktie. Kvittningsemissionen utfördes till JCC Group AB.

Aktiekursen per den 30 december 2025 uppgick till för A-aktien 39,40 (35,00) kr och för B-aktien 30,50 (34,00) kr vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 590 (590) mkr. Antalet aktieägare uppgick samma dag till 4 259 (2 262) st.

Antal utestående aktier uppgår vid årets slut till 18 666 730 (17 169 686) st. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 11 016 877 B-aktier samt 1 209 853 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.

Bolagets A-aktie listades på Spotlight Stock Market 14 juni 2019. Den 12 juni 2024 bytte bolaget lista och numera är bolagets samtliga aktieslag listade på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISIN -kod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Tingsvalvet har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

Återköp av aktier

Tingsvalvet ingick i september 2025 ett swapavtal med Pareto Securities AB, i syfte att genomföra så kallade syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier. Aktierna användes under hösten vid förvärv som apportemissioner. Återköp genomfördes med start 3 september 2025 fram till december 2025. Resultatet från försäljning av återköpta aktier i samband med förvärv utgjorde 6,9 mkr (0) och redovisas under finansnetto i resultaträkningen.

| Aktieägare per 2025-12-31 | Antal A-aktier | Antal B-aktier | Preferens-aktier | Ägarandel (%) | Röstvärde (%) |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|
| NP3 Fastigheter AB | 1 184 028 | 2 807 525 | - | 21,38% | 19,12% |
| Tendron Invest AB* | 959 881 | 86 275 | - | 5,60% | 12,64% |
| EkoFast Invest AB* | 674 124 | 1 048 196 | 12 958 | 9,30% | 10,18% |
| Eiendomsinvestor AS | 592 772 | 727 410 | - | 7,07% | 8,69% |
| Norrlandet Invest AB* | 566 158 | 797 723 | 67 852 | 7,67% | 8,52% |
| Axagon AB* | 355 292 | 519 050 | 3 118 | 4,70% | 5,32% |
| PE Invest AB | 319 245 | 319 245 | - | 3,42% | 4,58% |
| Brisas Invest AB | 213 877 | 281 896 | 8 715 | 2,70% | 3,17% |
| Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB* | 175 100 | 175 735 | 5 000 | 1,91% | 2,52% |
| Futur | 142 205 | 144 870 | 13 080 | 1,61% | 2,06% |
| Summa 10 största aktieägare | 5 182 682 | 6 907 925 | 110 723 | 65,36% | 76,79% |
| Övriga ägare | 1 257 318 | 4 108 952 | 1 099 130 | 34,64% | 23,21% |
| Summa aktieägare totalt | 6 440 000 | 11 016 877 | 1 209 853 | 100,00% | 100,00% |

* Angivna ägarandelar inkluderar, där så är tillämpligt, ägande via bolag samt privat och närståendes innehav.

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 möjligheter och risker som kan påverka koncernens finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom huvudområdena fastighetsvärdering, fastigheter och finansiering.

Fastighetsvärdering

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 bedömning av framtiden och är osäkra i sin natur.

Fastigheter

Koncernen löper en risk förknippad med vakanser, lägre hyresintäkter samt ökade drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Hyresavtal är oftast indexerade (KPI), men snabba kostnadsökningar för till exempel underhåll och el som inte kan debiteras hyresgästen, pressar marginalerna. Oförutsedda större reparationsbehov kan också påverka resultatet.

Finansiering

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv. Även små räntehöjningar påverkar kassaflödet (förvaltningsresultatet) om bolaget har hög belåningsgrad eller kort räntebindning.

Riskerna för moderföretaget är desamma som för koncernen som helhet.

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 28.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Antalet preferensaktier uppgår till 1 209 853 vilket innebär en total utdelning om 29 036 472 kronor för samtliga preferensaktier. Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen vidare en utdelning om totalt 5 237 063 kr för samtliga stamaktier. Antalet stamaktier uppgår till 17 456 877 vilket innebär en utdelning om 0,30 kr per stamaktie.

Målsättningen för Tingsvalvet kommande år är en utdelning, inklusive utdelning för preferensaktier, som motsvarar 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt.

Utbetalning av utdelning till preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad från maj 2026 till april 2027. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

Utbetalning av utdelning till stamaktier föreslås ske genom en betalning, vars avstämningsdag föreslås bli den 29 maj 2026.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| | Kronor |
|---|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel | |
| Överkursfond | 1 085 714 145 |
| Balanserat resultat | -124 944 847 |
| Årets resultat | -19 145 031 |
| | 941 624 267 |
| Styrelsen föreslår att | |
| till aktieägarna utdelas | 34 273 535 |
| i ny räkning balanseras | 907 350 732 |
| | 941 624 267 |

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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Lagstiftning och bolagsordning

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

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

Aktieägare

Tingsvalvet Fastighets ABs aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgår till 18 666 730 kr fördelat på 18 666 730 aktier (6 440 000 st A-aktier, 11 016 877 B-aktier samt 1 209 853 preferensaktier). A-aktien har en röst per aktie medan B-aktien samt Preferensaktien har 0,1 röst per aktie.

NP3 Fastigheter (1 184 028 A-aktier, 2 807 525 B-aktier motsvarande 19,12 % av röstvärdet), Tendron Invest AB (959 881 A-aktier, 86 275 B-aktier motsvarande 12,64 % av röstvärdet) samt EkoFast Invest AB (674 124 A-aktier, 1 048 196 B-aktier, 12 958 preferensaktier motsvarande 10,18 % av röstvärdet) hade direkt eller indirekt, aktier som representerade en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget. Tingsvalvet Fastighets AB hade vid årsskiftet inget innehav av egna aktier. Tingsvalvet Fastighets ABs ägarstruktur framgår av Förvaltningsberättelsen rubrik Aktieägare per 2025-12-31 i årsredovisningen.

Bolagsstämma

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

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Valberedningen utses och ska bestå av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till sven.engwall@gmail.com, eller via brev till Tingsvalvet Fastighets AB, Kungsgatan 78, 632 21 Eskilstuna, att: Valberedningen. Valberedningens förslag lämnas 5 veckor före Bolagsstämman.

Revision

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Ersättningsutskott

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

Övriga utskott

Bolaget har under 2025 haft två rådgivande och stödgivande utskott, Finans- och Investeringsutskottet. VD har föredragit utskotten vilka sedan berett ärendena för beslut av hela styrelsen. Finans- och Investeringsutskotten har till uppgift att övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen. Finans- och Investeringsutskotten genomför varje månad telefonmöte. Vid varje kvartalsskifte träffas gruppen för ett fysiskt möte. Utöver detta förekommer möten vid behov. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i utskotten.

Intern kontroll och revision

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

Bolagsledning

Verkställande direktör

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

Koncernledning

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

Tingsvalvet Fastighets ABs koncernledning har under 2025 bestått av VD, vice VD/fastighetschef samt från slutet av september CFO. Koncernledningen har daglig kontakt.

Styrelse

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

Policydokument

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Bolagsstyrning 2025 årsstämma den 20 maj 2025

Årsstämman den 20 maj 2025 hölls i Stockholm.

Till ordförande att leda stämman valdes Nils Sköld. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 2,078 miljoner aktier motsvarande 16,2 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.tingsvalvet.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition att utdela ett belopp om 24 kronor per preferensaktie, innebärande en utdelning om totalt 26 089 128 kronor, samt att resterande disponibla vinstmedel balanseras i ny räkning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle utgå på stamaktier av serie A eller B. Årsstämman beslutade att utbetalning av utdelning till preferensaktier ska ske genom delbetalningar enligt följande:

- i. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 30 maj 2025;
- ii. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 30 juni 2025;
- iii. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning onsdagen den 31 juli 2025;
- iv. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 29 augusti 2025;
- v. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 30 september 2025;
- vi. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning torsdagen den 31 oktober 2025;
- vii. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 28 november 2025;
- viii. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 30 december 2025;
- ix. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 30 januari 2026;
- x. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning fredagen den 27 februari 2026;
- xi. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning måndagen den 31 mars 2026; och
- xii. Två (2) kronor per preferensaktie (totalt 2 174 094 kronor), med avstämningsdag för utdelning onsdagen den 30 april 2026.

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

Stämman beslutade att styrelsearvode ska utgå med totalt 500 000 kronor, varav 200 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande, och 150 000 kronor ska utgå till var och en av de övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget. Stämman beslutade vidare att arvode till bolagets revisorbolag och revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Stämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädarrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier.

Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom ramen för bolagsordningens vid var tid gällande gränser. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller förenas med villkor.

Emissionskursen ska vid avvikelser från aktieägarnas företrädarrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

Valberedning 2025

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

Tillsammans representerade valberedningen 28,7 procent av rösterna i Tingsvalvet Fastighets AB per 30 september 2025. Som underlag för sitt arbete har valberedningen diskuterat med styrelsens ordförande, VD och vVD och tagit del av deras syn på styrelse och styrelsearbete. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoderande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning.

Styrelsearbete 2025

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

Styrelsenärvaro

| | Befattning | Styrelsemöten/ varav närvarande | Styrelse- ledamot sedan | Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledning | Oberoende till större ägare | |
|--|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|-----|
| | Sven Engwall | Styrelseordförande | 9/9 | 2022 | Ja | Ja |
| | Håkan Karlsson | Styrelseledamot/VD | 9/9 | 2022 | Nej | Nej |
| | Nils Magnus Nilsson | Styrelseledamot | 9/9 | 2022 | Ja | Ja |
| | Per Berggren | Styrelseledamot | 9/9 | 2022 | Ja | Ja |

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning utvärderas, uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla minst 3 stycken ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden (i) när styrelsens ordförande bedömer det nödvändigt eller lämpligt eller (ii) när det begärs av en styrelseledamot eller av den verkställande direktören. Under 2025 höll styrelsen 9 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsesammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor. På agendan fanns ett antal stående punkter: finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor.

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Ersättning till ledande befattningshavare

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

I händelse av en större avvikelse ska aktieägarna inför nästa årsstämma informeras om skälen för detta. Bolagets ledande befattningshavare är i dagsläget Håkan Karlsson (VD) och Magnus Fält (vice VD och fastighetschef). Lön och övriga anställningsförmåner till de ledande befattningshavarna bedöms vara marknadsmässiga och baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast grundlön, eventuell rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor. För uppgifter om ersättning till ledande befattningshavare se not 9, Årsredovisning 2025.

Finansiell rapportering

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

Revision 2025

Revisorn skall granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VDs förvaltning. Nuvarande revisor är det registrerade revisionsbolaget KPMG AB (Box 382, 101 27, Stockholm), med auktoriserade revisorn Henrik Blom som huvudansvarig revisor. Revisorns arvode fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämman 2025 fastställdes att ersättning till revisorn ska utgå löpande enligt av Bolaget godkänd räkning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning av intern kontroll

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

| (Tkr) | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|---------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | 5 | 199 254 | 143 344 |
| Serviceintäkter | 5 | 12 762 | 13 712 |
| Drift- och underhållskostnader | 6 | -35 396 | -27 292 |
| Fastighetskatt | 6 | -9 444 | -5 837 |
| Driftöverskott | | 167 176 | 123 927 |
| Central administration | 7, 8, 9 | -21 224 | -17 357 |
| Finansiella intäkter | 10 | 7 338 | 664 |
| Finansiella kostnader | 10 | -83 294 | -61 177 |
| Förvaltningsresultat | | 69 996 | 46 056 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | 90 928 | 26 553 |
| Värdeförändring derivat | | -2 828 | -521 |
| Resultat före skatt | | 158 096 | 72 088 |
| Skatt | 12 | -33 947 | -24 900 |
| Årets resultat | | 124 149 | 47 189 |
| Hänförligt till: | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 124 149 | 47 189 |
| Resultat per stamaktie, kr | 13 | | |
| Före utspädning | | 5,65 | 1,63 |
| Efter utspädning | | 5,65 | 1,63 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| (Tkr) | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-----------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat | | 124 149 | 47 189 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Summa totalresultat | | 124 149 | 47 189 |
| Hänförligt till: | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 124 149 | 47 189 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 15 | 3 064 614 | 2 433 372 |
| Inventarier | 16 | 734 | 783 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 065 348 | 2 434 155 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | 18 | 8 108 | 4 945 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 19 | 14 428 | 21 741 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 6 962 | 15 231 |
| Likvida medel | 26 | 201 119 | 54 115 |
| Summa omsättningstillgångar | | 230 617 | 96 032 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 295 965 | 2 530 187 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| (Tkr) | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | |
| | 21 | | |
| Aktiekapital | | 18 667 | 16 200 |
| Pågående nyemission | | - | 1 990 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 085 713 | 1 015 121 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 39 468 | -57 037 |
| Summa eget kapital | | 1 143 848 | 976 274 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 22 | 1 732 377 | 1 169 034 |
| Uppskjutna skatteskulder | 12 | 73 133 | 44 692 |
| Derivatinstrument | | 3 349 | 521 |
| Övriga långfristiga skulder | | 653 | 294 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 809 512 | 1 214 541 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 22 | 263 130 | 254 282 |
| Leverantörsskulder | | 4 959 | 18 966 |
| Aktuella skatteskulder | | 7 912 | 5 087 |
| Övriga kortfristiga skulder | 23 | 23 404 | 25 044 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 43 200 | 35 993 |
| Summa kortfristiga skulder | | 342 605 | 339 371 |
| Summa skulder | | 2 152 117 | 1 553 912 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 295 965 | 2 530 187 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

| | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare |
|---|---|---------------------|----------------------------|---|---|
| | Aktie-kapital | Pågående nyemission | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 13 798 | 0 | 853 343 | -72 185 | 794 956 |
| Emission B-aktier | 2 300 | | 57 392 | | 59 692 |
| Emission preferensaktier | 102 | | 26 498 | | 26 600 |
| Pågående kvittningsemision | | 1 990 | 79 163 | | 81 153 |
| Emissionskostnader | | | -1 605 | | -1 605 |
| Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot eget kapital | | | 330 | | 330 |
| Utdelning | | | | -32 040 | -32 040 |
| Årets resultat | | | | 47 188 | 47 188 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 16 200 | 1 990 | 1 015 121 | -57 037 | 976 274 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 16 200 | 1 990 | 1 015 121 | -57 037 | 976 274 |
| Registrering kvittningsemision B-aktier | 1 990 | -1 990 | | | 0 |
| Kvittningsemision preferensaktier | 190 | | 58 935 | | 59 125 |
| Kvittningsemision B-aktier | 287 | | 11 657 | | 11 944 |
| Skuld utdelning 2025-2026 | | | | -12 099 | -12 099 |
| Utdelning | | | | -15 545 | -15 545 |
| Årets resultat | | | | 124 149 | 124 149 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 18 667 | 0 | 1 085 713 | 39 468 | 1 143 848 |

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| (Tkr) | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 158 096 | 72 089 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 26 | -85 104 | -26 000 |
| Betald skatt | | -2 680 | -1 408 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 70 312 | 44 681 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 4 870 | -18 728 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -12 113 | 34 605 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 63 069 | 60 558 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Avyttring av fastigheter | | 123 658 | 73 113 |
| Förvärv av fastigheter | | -545 967 | -479 197 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | | -44 070 | -30 800 |
| Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar | | -694 | -506 |
| Försäljning av materiella tillgångar | | 267 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -466 806 | -437 390 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | - | 59 693 |
| Emissionskostnader | | - | -1 604 |
| Övriga långfristiga skulder | | - | 295 |
| Upptagande av lån | | 933 620 | 1 026 629 |
| Amortering av lån | | -357 129 | -648 252 |
| Utdelning | | -25 750 | -23 463 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 550 741 | 413 298 |
| Årets kassaflöde | | 147 004 | 36 466 |
| Likvida medel vid årets början | | 54 115 | 17 649 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 | 201 119 | 54 115 |

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

| (Tkr) | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|---------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 14 | 44 900 | 21 585 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Central administration | 7, 8, 9 | -20 671 | -16 521 |
| Rörelseresultat | | 24 229 | 5 064 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 6 969 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -24 101 | -5 079 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 097 | -14 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -25 105 | - |
| Resultat före skatt | | -18 008 | -14 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -1 137 | -885 |
| Årets resultat | | -19 145 | -899 |

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| (Tkr) | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 16 | 401 | 136 |
| Andelar i dotterföretag | 17 | 667 272 | 667 272 |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 354 | 1 491 |
| Summa anläggningstillgångar | | 668 027 | 668 899 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 925 235 | 786 707 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 19 | 694 | 333 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 3 377 | 6 137 |
| | | 929 306 | 793 177 |
| Kassa och bank | | 150 587 | 25 467 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 079 893 | 818 644 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 747 920 | 1 487 543 |

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

| (Tkr) | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 21 | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | | 18 667 | 16 200 |
| Pågående kvittningsemission | | - | 1 990 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 667 | 18 190 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Överkursfond | | 1 085 714 | 1 015 122 |
| Balanserad vinst eller förlust | | -124 945 | -96 402 |
| Årets resultat | | -19 145 | -899 |
| Summa fritt eget kapital | | 941 624 | 917 821 |
| Summa eget kapital | | 960 291 | 936 011 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 22 | 494 989 | 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 494 989 | 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 22 | - | 13 613 |
| Leverantörsskulder | | 809 | 2 074 |
| Skulder till koncernföretag | | 258 611 | 215 990 |
| Skatteskulder | | 450 | 436 |
| Övriga kortfristiga skulder | 23 | 21 727 | 14 302 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 11 043 | 5 117 |
| Summa kortfristiga skulder | | 292 640 | 251 532 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 747 920 | 1 487 543 |

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | | | Summa eget kapital |
|--|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|
| | Aktie- kapital | Pågående kvittnings- emission | Överkurs- fond | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 13 798 | 0 | 853 343 | -69 257 | 4 896 | 802 780 |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 4 896 | -4 896 | 0 |
| Emission B-aktier | 2 300 | | 57 392 | | | 59 692 |
| Emission preferensaktier | 102 | | 26 498 | | | 26 600 |
| Pågående kvittningsemission | | 1 990 | 79 162 | | | 81 152 |
| Emissionskostnader | | | -1 605 | | | -1 605 |
| Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital | | | 331 | | | 331 |
| Utdelning | | | | -32 040 | | -32 040 |
| Årets resultat | | | | | -899 | -899 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 16 200 | 1 990 | 1 015 121 | -96 401 | -899 | 936 011 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 16 200 | 1 990 | 1 015 121 | -96 401 | -899 | 936 011 |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -899 | 899 | 0 |
| Registrering kvittningsemission B-aktier | 1 990 | -1 990 | | | | 0 |
| Kvittningsemission preferensaktier | 190 | | 58 935 | | | 59 125 |
| Kvittningsemission B-aktier | 287 | | 11 657 | | | 11 944 |
| Skuld utdelning 2025-2026 | | | | -12 099 | | -12 099 |
| Utdelning | | | | -15 545 | | -15 545 |
| Årets resultat | | | | | -19 145 | -19 145 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 18 667 | 0 | 1 085 714 | -124 945 | -19 145 | 960 291 |

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| (Tkr) | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -18 008 | 5 064 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 26 | 27 944 | -717 |
| Betald skatt | | -258 | 344 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 9 678 | 4 691 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -138 663 | -450 127 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 97 873 | 166 840 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -31 112 | -278 596 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -367 | -49 |
| Förvärv av dotterföretag | | - | -34 481 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -367 | -34 530 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | - | 59 693 |
| Nyemissionskostnader | | - | -1 603 |
| Upptagande av lån | | 195 962 | 313 750 |
| Amortering av lån | | -13 613 | -10 825 |
| Utdelning | | -25 750 | -23 463 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 156 599 | 337 552 |
| Årets kassaflöde | | 125 120 | 24 426 |
| Likvida medel vid årets början | | 25 467 | 1 041 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 | 150 587 | 25 467 |

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 Kungsgatan 78, Eskilstuna. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2025 för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget") har godkänts av styrelsen för publicering den 28 april 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2026 för fastställande.

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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation 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 2025

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

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

Segmentsrapportering

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

Intäkter

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 operationella leasingavtal.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden 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 realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste kvartalsbokslut justerat för investeringar.

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

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

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 kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

Nedskrivning

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

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2025 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 ränteutgifter och räntekostnader.

Preferensaktier

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker

Ränterisker

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån har tecknats till STIBOR 3M, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Totala räntebärande lån uppgår till 2 003 192 tkr och för 636 857 tkr av dessa har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till mellan 2027 och 2029.

Moderföretagets räntebärande lån är också tecknade till STIBOR 3 månader.

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

Känslighetsanalys för ränterisk

| Koncernen | 2025-12-31 | | 2024-12-31 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | Resultat | Eget kapital | Resultat | Eget kapital |
| <i>Räntor</i> | | | | |
| Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 % | -10 016 | 10 016 | -7 117 | 7 117 |
| Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 % | 20 032 | -20 032 | 14 233 | -14 233 |

| Moderbolaget | 2025-12-31 | | 2024-12-31 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | Resultat | Eget kapital | Resultat | Eget kapital |
| <i>Räntor</i> | | | | |
| Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta ökar 0,5 % | -2 500 | 2 500 | -1 568 | 1 568 |
| Effekt på framtida finansiella kostnader om ränta minskar 1 % | 5 000 | -5 000 | 3 136 | -3 136 |

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 kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Fyra lån som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen har löptider till 2032 (34,9 mkr) 2034 (2,7 mkr), 2037 (18,5 mkr) samt 2075 (17,8 mkr). För dessa lån har framtida räntebetalningar senare än fem år från balansdagen inte beräknats.

Beloppen i dessa tabeller är ej diskonterade värden. För räntebetalningar för lån som tecknats med ränta STIBOR 3 månader per 31 december 2025 har antagits att räntenivån ska vara oförändrad under kommande perioder.

Totala likviditetsreserver uppgår till 201 119 (54 115) 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 2025. Kovenanterna avstäms kvartalsvis. I övrigt finns inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

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

| Koncernen 2025-12-31 | Inom 3 mån | 4-12 mån | År 2 - 5 | Senare än 5 år | Summa |
|-----------------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Räntebärande skulder * | 31 526 | 234 191 | 1 673 087 | 64 387 | 2 003 191 |
| Räntebetalningar | 24 495 | 68 517 | 116 612 | 17 501 | 227 125 |
| Leverantörsskulder | 4 959 | - | - | - | 4 959 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 711 | 8 693 | - | - | 23 404 |
| Summa | 75 691 | 311 401 | 1 789 699 | 81 888 | 2 258 679 |
| Koncernen 2024-12-31 | Inom 3 mån | 4-12 mån | År 2 - 5 | Senare än 5 år | Summa |
| Räntebärande skulder * | 8 941 | 245 341 | 1 107 155 | 61 879 | 1 423 316 |
| Räntebetalningar | 15 887 | 47 662 | 158 587 | 35 914 | 258 050 |
| Leverantörsskulder | 18 966 | - | - | - | 18 966 |
| Övriga kortfristiga skulder | 22 493 | 2 551 | - | - | 25 044 |
| Summa | 66 287 | 295 554 | 1 265 742 | 97 793 | 1 725 376 |

| Moderföretaget 2025-12-31 | Inom 3 mån | 4-12 mån | År 2 - 5 | Senare än 5 år | Summa |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| Räntebärande skulder * | - | - | 500 000 | - | 500 000 |
| Räntebetalningar | 8 373 | 25 120 | 61 404 | - | 94 897 |
| Leverantörsskulder | 809 | - | - | - | 809 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 888 | 5 289 | - | - | 22 177 |
| Summa | 26 070 | 30 409 | 561 404 | 0 | 617 883 |

| Moderföretaget 2024-12-31 | Inom 3 mån | 4-12 mån | År 2 - 5 | Senare än 5 år | Summa |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| Räntebärande skulder * | - | 13 613 | 300 000 | - | 313 613 |
| Räntebetalningar | 3 696 | 11 085 | 41 225 | - | 56 006 |
| Leverantörsskulder | 2 074 | - | - | - | 2 074 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 187 | 2 115 | - | - | 14 302 |
| Summa | 17 957 | 26 813 | 341 225 | 0 | 385 995 |

* 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.

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Derivat värderas nivå 2 enligt IFRS 13.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny hyresgäst. Befintliga hyresgästers finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

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

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

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Hyresfordringar | 8 108 | 4 945 | - | - |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | 925 235 | 786 707 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 14 428 | 21 741 | 694 | 333 |
| Likvida medel | 201 119 | 54 115 | 150 587 | 25 467 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 223 655 | 80 801 | 1 076 516 | 812 507 |

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 Hyresintäkter

| | Koncernen | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Hyresintäkter exkl tillägg | 191 171 | 137 507 |
| Fastighetsskatt | 8 083 | 5 837 |
| Serviceintäkter | 12 762 | 13 712 |
| Summa | 212 016 | 157 056 |

Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 12 762 (13 712) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter). Jämförelsevärden för 2024 är omräknade till att innehålla rabatter.

| | Koncernen | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Förfallotidpunkt: | | |
| Inom ett år | 225 096 | 176 649 |
| Senare än ett år men inom fem år | 746 381 | 579 403 |
| Senare än fem år | 470 512 | 453 476 |
| Summa | 1 441 989 | 1 209 528 |

Not 6 Fastighetskostnader

| | Koncernen | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Drift- och förvaltningskostnader | -31 096 | -23 624 |
| Reparationer och underhåll | -4 300 | -3 668 |
| Fastighetsskatt | -9 444 | -5 837 |
| Summa | -44 840 | -33 129 |

Not 7 Central administration

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Personalkostnader | -7 197 | -5 676 | -11 355 | -9 225 |
| Styrelse- och förvaltningskostnader | -2 656 | -2 701 | -2 656 | -2 701 |
| Revisions- och konsultarvoden | -4 452 | -3 664 | -2 731 | -2 529 |
| Avskrivningar | -325 | -421 | -102 | -50 |
| Övrigt | -6 594 | -4 895 | -3 827 | -2 016 |
| Summa | -21 224 | -17 357 | -20 671 | -16 521 |

Not 8 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| KPMG | | | | |
| revisionsuppdrag | -2 470 | -2 033 | -749 | -898 |
| revisionsnära tjänster | - | -368 | - | -368 |
| Summa | -2 470 | -2 401 | -749 | -1 266 |

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 | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Medeltalet anställda | 7 | 7 | 7 | 7 |
| varav kvinnor | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Antal i ledningsgruppen | 3 | 2 | 3 | 2 |
| varav kvinnor | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Antal i styrelsen | 4 | 4 | 4 | 4 |
| varav kvinnor | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Löner och andra ersättningar</i> | | | | |
| Styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare (varav tantiem) | -4 421 - | -3 745 - | -4 421 | -3 745 |
| Övriga anställda | -3 174 | -2 896 | -3 174 | -2 896 |
| Summa | -7 595 | -6 641 | -7 595 | -6 641 |
| <i>Sociala kostnader</i> | | | | |
| Pensionskostnader för styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare | -786 | -434 | -786 | -434 |
| Pensionskostnader övriga anställda | -354 | -281 | -354 | -281 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | -2 517 | -2 407 | -2 517 | -2 407 |
| Summa | -3 657 | -3 122 | -3 657 | -3 122 |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| <i>Ersättning till styrelse 2025</i> | Lön/arvode | Bonus/ förmåner | Pension | Summa |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|--------------|
| Sven Engwall, ordf | -200 | - | - | -200 |
| Per Berggren | -150 | - | - | -150 |
| Nils Magnus Nilsson | -150 | - | - | -150 |
| Håkan Karlsson | 0 | - | - | 0 |
| Summa | -500 | 0 | 0 | -500 |

| <i>Ersättning till styrelse 2024</i> | Lön/arvode | Bonus/ förmåner | Pension | Summa |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|--------------|
| Sven Engwall, ordf | -200 | - | - | -200 |
| Per Berggren | -150 | - | - | -150 |
| Nils Magnus Nilsson | -150 | - | - | -150 |
| Håkan Karlsson | 0 | - | - | 0 |
| Summa | -500 | 0 | 0 | -500 |

| <i>Ersättning till ledande befattningshavare 2025</i> | Lön/arvode | Bonus/ förmåner | Pension | Summa |
|---|-------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| Verkställande direktör | -1 798 | -93 | -375 | -2 266 |
| Vice verkställande direktör | -1 797 | -94 | -375 | -2 266 |
| CFO | -327 | - | -36 | -363 |
| Summa | -3 922 | -187 | -786 | -4 895 |

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

Beslut om styrelsens arvode fattades på årsstämman den 20 maj 2025. 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 | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Övriga ränteintäkter | 396 | 664 | 26 | 1 |
| Övriga finansiella intäkter | 6 942 | - | 6 942 | - |
| Summa ränteintäkter | 7 338 | 664 | 6 968 | 1 |
| Räntekostnader | -83 294 | -61 161 | -24 101 | -4 799 |
| Övriga finansiella kostnader | - | -16 | - | -280 |
| Summa finansiella kostnader | -83 294 | -61 177 | -24 101 | -5 079 |

Övriga finansiella intäkter avser vinst från försäljning av syntetiskt återköpta aktier. Tingsvalvet ingick i september 2025 ett swapavtal med Pareto Securities AB, i syfte att genomföra så kallade syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier. Aktierna användes under hösten vid förvärv som apportemissioner. Återköp genomfördes med start 3 september 2025 fram till december 2025. Resultatet från försäljning av återköpta aktier i samband med förvärv utgjorde 6,9 mkr (0).

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

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | Moderföretaget | |
|------------------------|----------------|------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Erhållna koncernbidrag | 5 746 | - |
| Lämnade koncernbidrag | -30 850 | - |
| Summa | -25 104 | 0 |

Not 12 Skatt

Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Aktuell skatt på årets resultat | -6 454 | -4 116 | - | - |
| Uppskjuten skatt | -27 493 | -20 784 | -1 137 | -885 |
| Summa | -33 947 | -24 900 | -1 137 | -885 |

Aktuell skatt

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Aktuell skatt på årets resultat | -6 356 | -4 087 | - | - |
| Justeringar som redovisats | | | | |
| innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt | -98 | -29 | - | - |
| Summa | -6 454 | -4 116 | 0 | 0 |

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -6 157 | -2 309 | -1 137 | -555 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | -19 287 | -17 207 | - | -330 |
| Skatt på förändring av obeskattade reserver | -2 049 | -1 268 | - | - |
| Summa | -27 493 | -20 784 | -1 137 | -885 |
| Total skatt på årets resultat | -33 947 | -24 900 | -1 137 | -885 |

Inkomstskatt i Sverige för år 2025 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 | |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Resultat före skatt | 158 096 | 72 088 | -18 008 | -14 |
| Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6% | -32 568 | -14 850 | 3 710 | 3 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -10 272 | -9 340 | -4 847 | -888 |
| Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag | 834 | - | - | - |
| Effekt av ej redovisad skatt på skillnad i redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad) | 7 173 | -421 | - | - |
| Övriga justeringar | 886 | -290 | - | - |
| Summa | -1 379 | -10 050 | -4 847 | -888 |
| Årets redovisade skattekostnad | -33 947 | -24 900 | -1 137 | -885 |

Skatt redovisad direkt i eget kapital

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Sammanlagt belopp av aktuell och uppskjuten skatt under året, hänförlig till poster som inte har redovisats i resultaträkningen eller övrigt totalresultat utan direkt mot eget kapital: | | | | |
| Aktuell skatt på emissionskostnader | - | -330 | - | -330 |
| Summa skatt redovisad i eget kapital | 0 | -330 | 0 | -330 |

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 | |
|--|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Uppskjutna skattefordringar | | | | |
| Aktiverade underskottsavdrag | - | - | 354 | 1 491 |
| Summa uppskjutna skattefordringar | - | - | 354 | 1 491 |
| Uppskjutna skatteskulder | | | | |
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad) | 69 255 | 48 523 | - | - |
| Övriga temporära skillnader | -690 | -107 | - | - |
| Aktiverade underskottsavdrag | -688 | -6 688 | - | - |
| Obeskattade reserver | 5 256 | 2 964 | - | - |
| Summa uppskjutna skatteskulder | 73 133 | 44 692 | 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 3 563 (32 468) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster. Av detta är förlustavdrag om 3 563 (32 468) tkr koncernbidrags- och fusionsspärrade. Moderbolagets skattemässiga förlustavdrag uppgår till 1 717 (7 236) 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 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | 124 149 | 47 189 |
| Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier | 17 357 000 | 14 387 000 |
| Resultat per aktie (före utspädning), kr | 5,65 | 1,63 |
| Resultat per aktie (efter utspädning), kr | 5,65 | 1,63 |

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 och Colliers International Sweden under kvartal 4 2025. 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 10 (10) 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, värdoförändring 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 | |
|---|------------------|------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 2 433 372 | 1 865 500 |
| Fastighetsförvärv | 607 572 | 587 700 |
| Förskott avseende förvärv av Eskilstuna | | |
| Nithammaren 8 (januari 2026) | 9 500 | - |
| Ny- till och ombyggnad | 46 900 | 30 752 |
| Orealiserade värdoförändringar | 107 270 | 37 420 |
| Fastighetsförsäljningar | - 140 000 | - 88 000 |
| Utgående verkligt värde | 3 064 614 | 2 433 372 |

Tingsvalvet ägde vid årets utgång 65 fastigheter (56) med en total uthyrningsbar area om 213 510 kvm (176 925). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 34 % av hyresvärdet, tätt följt av industri med 30 %, därefter kontor med 21 % och lager/logistik 15 %. Nedan tabell är exklusive

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| Fastighetsvärde per lokaltyp | Koncernen | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Handel | 1 028 436 | 679 820 |
| Industri | 909 121 | 756 400 |
| Kontor | 641 262 | 475 152 |
| Lager & logistik | 476 281 | 522 000 |
| Summa | 3 055 100 | 2 433 372 |

I summan av "Fastighetsvärde per lokaltyp" ingår inte handpening för Nithammaren 8 som tillträdades i januari 2026 (9,5 mkr) vilket förklarar tabellens avvikelse mot utgående verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter.

| Värderingsantaganden | 2025-12-31 | | | 2024-12-31 |
|------------------------------------|------------|-------|-------|------------|
| | Min | Max | Snitt | Snitt |
| Inflation 2025 | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 1,5% |
| Årlig inflation 2026 och senare, % | 1,5% | 2,0% | 1,8% | 2,0% |
| Kalkylränta, % | 5,0% | 11,1% | 8,9% | 9,0% |
| Direktavkastningskrav restvärde, % | 5,5% | 9,0% | 6,9% | 6,9% |
| Hysesvärde kr/kvm | 292 | 3 320 | 1 102 | 1 014 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 30 | 211 | 91 | 90 |
| Vakansgrad, % | 3,0% | 10,0% | 7,1% | 7,7% |

| Värderingsantaganden fördelat per lokaltyp | Direkt- | Hysesvärde | Fastighets- | Vakansgrad |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | avkastnings- | | | |
| | krav | kr/kvm | kr/kvm | |
| Handel | 7,1 | 1 443 | 95 | 6,3% |
| Industri | 7,5 | 819 | 82 | 7,5% |
| Kontor | 6,8 | 1 697 | 136 | 5,4% |
| Lager & logistik | 7,7 | 1 006 | 87 | 7,7% |
| Totalt snitt | 6,9% | 1 102 | 91 | 7,1% |

| Känslighetsanalys fastighetsvärdering | Värdeparameter | Antagande | Värdepåverkan | |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------|---------------|------------|
| | | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | Hysesnivå | +10 % | +307 200 | +228 000 |
| | Hysesnivå | -10 % | -307 200 | -228 000 |
| | Direktavkastningskrav | +0,5 % | -206 400 | -164 400 |
| | Direktavkastningskrav | -0,5 % | +238 700 | +190 100 |
| | Avkastningskrav, restvärde | +0,25 % | -106 800 | -85 100 |
| | Avkastningskrav, restvärde | -0,25 % | +114 900 | +91 500 |
| | Långsiktig vakansgrad | +2 % | +61 400 | +45 500 |
| | Långsiktig vakansgrad | -2 % | -61 400 | -45 500 |

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Tingsvalvet har vid årets utgång 188 (157) hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) uppgår till 6,2 (6,5) år. De tio största hyresgästerna svarar för 39,4 (47,1) % av det totala hyresvärdet genom 16 (18) hyresavtal. En hyresgäst svarar för 9,5 % av det totala hyresvärdet genom 3 kontrakt. Ingen hyresgäst har ett kontraktsvärde som överstiger 10 % av det totala kontraktsvärdet.

Tingsvalvet har på bokslutsdagen pågående omställningsprojekt i form av hyresgästanpassningar om 5,2 mkr (11,0). Investeringarna efterföljs av långa triple net avtal.

Not 16 Inventarier

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 646 | 1 092 | 238 | 189 |
| Inköp | 693 | 554 | 366 | 49 |
| Avyttring/utrangeringar | -853 | - | - | - |
| Utgående ack. anskaffningsvärden | 1 486 | 1 646 | 604 | 238 |
| Ingående avskrivningar | -863 | -442 | -102 | -52 |
| Årets avskrivningar | -324 | -421 | -101 | -50 |
| Avyttring/utrangeringar | 435 | - | - | - |
| Utgående ack. avskrivningar | -752 | -863 | -203 | -102 |
| Utgående redovisat värde | 734 | 783 | 401 | 136 |

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

Not 17 Andelar i dotterföretag

| | Moderföretaget | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 667 272 | 606 191 |
| Förvärv | - | 61 081 |
| Utgående anskaffningsvärde | 667 272 | 667 272 |

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| Tingsvalvet FH AB | | | 559499-3296 | Eskilstuna | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|--|--|
| Dotterföretag | Org.nr | Säte | Antal andelar | Kapitalandel, rösträttsandel % | | |
| Indirekt ägda | | | | | | |
| Tingsvalvet Arbetaren 3 AB | 556898-8769 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB | 559371-5476 | Askersund | 250 | 100 | | |
| Tingsvalvet Assberg 3:23 AB | 559046-2775 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Axeln 1 AB | 559201-4269 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet E1 AB | 559320-6120 | Eskilstuna | 25 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet E2 AB | 559411-2053 | Eskilstuna | 25 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Eda Bruket 4 AB | 556704-4630 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Eskilshem 1:2 AB | 559375-6298 | Eskilstuna | 250 | 100 | | |
| Tingsvalvet Fotbromsen 5 AB | 559295-1387 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Företagaren 3 AB | 559112-8979 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Grusgropen 1 AB | 559019-0459 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Grönsta 2:6 AB | 559321-6343 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Gästgivaregården 5 AB | 556120-7605 | Eskilstuna | 11 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Habo Stora Kärr 8:521 AB | 559373-6068 | Eskilstuna | 250 | 100 | | |
| Tingsvalvet Handbromsen 6 AB | 556929-5396 | Eskilstuna | 100 | 100 | | |
| Tingsvalvet Ilanda 1:71 | 559153-7617 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Innehållet 5 & 6 AB | 556981-2190 | Eskilstuna | 50 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Kajutan 1 AB | 559471-3496 | 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 1:92 AB | 559031-7250 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Kjula- Blacksta 1:99 AB | 559295-8697 | Eskilstuna | 50 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Kraftledningen 10 AB | 559227-2933 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Krankroken 8 AB | 559228-6768 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Krögaren 1 AB | 559030-4381 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Kuröd 4:38 AB | 559396-9834 | Eskilstuna | 250 | 100 | | |
| Tingsvalvet Lekstorp 3:19 AB | 559203-2188 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Lekstorp 3:205 AB | 556168-8853 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Linjalen 10 AB | 556600-5137 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Litografen 7 AB | 559091-9337 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet M14 AB | 556959-8831 | Stockholm | 51 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet M16 AB | 556795-5843 | Stockholm | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Marås 1:26 AB | 559259-6943 | Eskilstuna | 100 | 100 | | |
| Tingsvalvet Milstolpen 2 AB | 559068-9179 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Nasaren 6&8 AB | 556835-4616 | Eskilstuna | 1 | 100 | | |
| Tingsvalvet Navaren 6 AB | 556256-0853 | Eskilstuna | 1 667 | 100 | | |
| Tingsvalvet Navaren 13 AB | 559248-4462 | Eskilstuna | 25 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Navaren 14 AB | 559361-2533 | Eskilstuna | 25 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Niten 1 AB | 559176-7289 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Nollplanet 12 AB | 556800-8436 | Eskilstuna | 5 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB | 556806-6616 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB | 559024-0080 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Ormvråken 2 AB | 556976-6123 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Oxen 41 AB | 559185-8336 | Eskilstuna | 1 000 | 100 | | |
| Tingsvalvet Reparatören 11 AB | 559504-5153 | Eskilstuna | 500 | 100 | | |
| Tingsvalvet Risatorp 5 AB | 559454-0147 | Stockholm | 250 | 100 | | |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| | | | | |
|-------------------------------------|-------------|------------|--------|-----|
| Tingsvalvet Sinclair 10 AB | 559331-8917 | Eskilstuna | 250 | 100 |
| Tingsvalvet Skultuna Tibble 4:23 AB | 556807-4420 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |
| Tingsvalvet Skövde Tången 2 AB | 559454-0154 | Stockholm | 250 | 100 |
| Tingsvalvet Slagsta 1:27 AB | 556798-6251 | Eskilstuna | 93 000 | 100 |
| Tingsvalvet Snickaren 1 AB | 559454-0113 | Stockholm | 250 | 100 |
| Tingsvalvet Steglinge 1:23 AB | 556667-5335 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |
| Tingsvalvet Stormen 3 AB | 559051-0342 | Eskilstuna | 50 000 | 100 |
| Tingsvalvet Tennet 1 AB | 559119-2082 | Eskilstuna | 500 | 100 |
| Tingsvalvet Torlunda 1:291 AB | 559420-9057 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |
| Tingsvalvet Torshälla 5:43 AB | 559094-9458 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |
| Tingsvalvet Tranås Bredstorp 3:8 AB | 559286-0281 | Eskilstuna | 50 000 | 100 |
| Tingsvalvet Tärnan 14 AB | 559392-6354 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Tingsvalvet Vakten 7 AB | 559007-2228 | Eskilstuna | 5 000 | 100 |
| Tingsvalvet Valhalla 2:19 AB | 559172-3001 | Eskilstuna | 50 000 | 100 |
| Tingsvalvet Valkyrian 40 AB | 559030-4449 | Eskilstuna | 50 000 | 100 |
| Tingsvalvet Vårdkasen 2 AB | 559342-1711 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |
| Tingsvalvet Översticket 19 AB | 559223-4362 | Eskilstuna | 1 000 | 100 |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 18 Hyresfordringar

| | Koncernen | |
|--|--------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Hyresfordringar, brutto | 10 317 | 7 513 |
| Förväntade kreditförluster | -2 209 | -2 568 |
| Summa hyresfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar | 8 108 | 4 945 |

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 | |
|--|---------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förväntade kreditförluster vid årets början | -2 568 | -2 648 |
| Årets reservering för förväntade kreditförluster | -117 | -508 |
| Återföring av outnyttjade belopp | 476 | 588 |
| Summa reserv för förväntade kreditförluster | -2 209 | -2 568 |

| Koncernen | 2025-12-31 | | |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|
| | Brutto | Reserv förväntade kreditförluster | Hyresfordringar |
| Åldersanalys hyresfordringar | | | |
| Ej förfallna | - | - | - |
| Förfallna 30 dagar | 1 001 | | 1 001 |
| Förfallna 31-60 dagar | 359 | | 359 |
| Förfallna 61-90 dagar | 996 | | 996 |
| Förfallna > 90 dagar | 7 961 | -2 209 | 5 752 |
| Summa | 10 317 | -2 209 | 8 108 |

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

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

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Momsfordringar | 3 993 | 4 450 | - | - |
| Övrigt | 10 435 | 17 291 | 694 | 333 |
| Summa | 14 428 | 21 741 | 694 | 333 |

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Upplupna intäkter | 4 087 | 1 482 | - | - |
| Förutbetalda driftskostnader | 1 889 | 1 106 | - | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | 986 | 5 391 | 3 377 | 5 391 |
| Övriga poster | - | 7 252 | - | 746 |
| Summa | 6 962 | 15 231 | 3 377 | 6 137 |

Not 21 Eget kapital**Koncernen****Aktiekapital**

Antal utestående aktier uppgår till 18 666 730 (18 190 066) st vid årets slut. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 11 016 877 B-aktier samt 1 209 853 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.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Moderbolaget**Fritt eget kapital***Överkursfond*

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

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

Not 22 Räntebärande skulder

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Obligationslån | 500 000 | 300 000 | 500 000 | 300 000 |
| Banklån | 1 503 193 | 1 123 316 | - | 13 612 |
| Förutbetalad avgift för obligation | -7 686 | - | -5 011 | - |
| Summa | 1 995 507 | 1 423 316 | 494 989 | 313 612 |

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

| Förfalloår | Koncernen | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Genomsnittlig ränta % | Ränteförfallostruktur | Låneförfallostruktur |
| 2026 | 5,12 | 1 366 336 | 226 198 |
| 2027 | 4,31 | 149 019 | 833 249 |
| 2028 | 4,25 | 305 600 | 774 392 |
| 2029 | 4,84 | 182 238 | - |
| 2030 | - | - | 95 524 |
| 2031 och senare | - | - | 73 829 |
| Summa | 4,90 | 2 003 192 | 2 003 192 |

| Förfalloår | Moderföretaget | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Genomsnittlig ränta % | Ränteförfallostruktur | Låneförfallostruktur |
| 2026 | 6,70 | 500 000 | - |
| 2027 | - | - | - |
| 2028 | - | - | 500 000 |
| 2029 | - | - | - |
| 2030 | - | - | - |
| 2031 och senare | - | - | - |
| Summa | 6,70 | 500 000 | 500 000 |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Den 25 oktober 2024 emitterade Tingsvalvet seniora icke säkerställda obligationer om 300 mkr under ett ramverk om 600 mkr och med en löptid på 4 år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter. I augusti 2025 emitterades ytterligare 50 mkr. De ytterligare obligationerna placerades till ett pris om 100,5 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 483 baspunkter till slutligt förfall. I december 2025 emitterades ytterligare 150 mkr. De ytterligare obligationerna placerades till ett pris om 102 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 425 baspunkter till slutligt förfall. Efter emissionerna av de ytterligare obligationerna uppgår totalt utestående belopp under ramverket till 500 mkr.

Samtliga banklån löper enligt STIBOR 3 månader. Räntebetalning sker månads- och kvartalsvis. För banklån om 636 857 (508 526) tkr har tecknats avtal om räntederivat med en fast ränta om 2,245 - 2,9875 % som löper fram till mellan 2027 och 2029.

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

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

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ej utbetald utdelning preferensaktier | 12 099 | 10 204 | 12 099 | 10 204 |
| Moms | 6 917 | 5 241 | 9 094 | 3 707 |
| Övriga poster | 4 388 | 9 599 | 534 | 391 |
| Summa | 23 404 | 25 044 | 21 727 | 14 302 |

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror | 22 061 | 9 310 | - | - |
| Upplupna räntekostnader | 11 367 | 9 882 | 5 239 | 4 081 |
| Övriga poster | 9 772 | 16 801 | 5 804 | 1 036 |
| Summa | 43 200 | 35 993 | 11 043 | 5 117 |

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| <i>Ställda säkerheter</i> | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut | 1 694 102 | 1 367 567 | - | - |
| Aktier i dotterföretag/nettotillgångar | 410 798 | 295 348 | 77 503 | 77 453 |
| Summa | 2 104 900 | 1 662 915 | 77 503 | 77 453 |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

| <i>Eventualförpliktelser</i> | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------------------------|------------|------------|------------------|----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Borgen för dotterföretag | - | - | 1 093 040 | 868 457 |
| Summa | 0 | 0 | 1 093 040 | 868 457 |

Jämförelsevärden år 2024 avseende Ställda säkerheter och "Aktier i dotterföretag/nettotillgångar" är justerade i koncernen och i moderföretaget.

Not 26 Upplysningar till kassaflödesanalysen**Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet**

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivningar | 325 | 421 | 102 | 50 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -91 428 | -26 553 | - | - |
| Värdeförändringar derivat | 2 828 | 521 | - | - |
| Koncernbidrag | - | - | 25 105 | - |
| Justering ränta | 3 064 | 7 261 | 2 737 | -767 |
| Övriga poster | 107 | -7 650 | - | - |
| Summa | -85 104 | -26 000 | 27 944 | -717 |

Likvida medel i kassaflödesanalysen

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Kassa och bank | 201 119 | 54 115 | 150 587 | 25 467 |
| Summa | 201 119 | 54 115 | 150 587 | 25 467 |

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|----------------|
| | Räntebärande skulder | | Räntebärande skulder | |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående balans | 1 423 316 | 1 044 526 | 313 613 | 16 330 |
| <i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Upptagande av lån | 933 620 | 1 026 629 | 200 000 | 313 750 |
| Amortering av lån | -357 129 | -648 252 | -13 613 | -10 825 |
| Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten | 576 491 | 378 377 | 186 387 | 302 925 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | | |
| Andra förändringar | 3 385 | 413 | - | -5 642 |
| Summa andra förändringar | 3 385 | 413 | 0 | -5 642 |
| Utgående balans | 2 003 192 | 1 423 316 | 500 000 | 313 613 |

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Transaktioner som inte medför betalningar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvärv av aktier i dotterföretag genom kvittningsemission | - | - | -71 069 | -107 752 |
| Förvärv av fastigheter genom kvittningsemission | -71 069 | -107 752 | - | - |
| Förvärv av fastigheter genom kvittning av skuld | - | -751 | - | - |
| Försäljning av fastigheter genom kvittning av skuld | - | 14 500 | - | - |
| | -71 069 | -94 003 | -71 069 | -107 752 |

Not 27 Transaktioner med närstående

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

Försäljning av tjänster

| | Moderföretaget | |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Försäljning till dotterföretag | 44 858 | 21 585 |
| Summa | 44 858 | 21 585 |

Inköp av varor och tjänster

| | Moderföretaget | |
|--------------------------|----------------|-------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Inköp från dotterföretag | -240 | -240 |
| Summa | -240 | -240 |

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 28 Händelser efter balansdagen

Tingsvalvet ingick den 2 januari 2026 ett så kallat swapavtal med Pareto Securities AB i syfte att genomföra så kallade syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier uppgående till högst 20 mkr. Avsikten är att använda aktierna vid kommande förvärv som apportemissioner. Återköp genomförs med start 5 januari 2026 fram till december 2026.

Den 12 februari 2026 tecknade bolaget avtal med VEXA Industrihus 3 AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Katrineholm Gjutaren 12. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 21,2 miljoner kronor och den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgick till 12,2 miljoner kronor. Tillträdet skedde den 27 februari 2026.

I mars 2026 har Tingsvalvet tecknat avtal gällande förvärv av bolaget Slagstahuset Fastighets AB och fastigheten Eskilstuna Slagsta 1:9. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 47,1 mkr och köpeskillingen av aktierna uppgick till 33,6 mkr. Tillträdet är överenskommet till 29 april 2026.

Tingsvalvet har ingått avtal med Partner Fondkommission AB avseende tjänsten som Certified Adviser. Partner Fondkommission AB tillträdde som Certified Adviser den 1 april 2026. Fram till dess var Vator Securities AB Certified Adviser åt bolaget.

Not 29 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, belopp i kr

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Överkursfond | 1 085 714 145 |
| Balanserat resultat | -124 944 847 |
| Årets resultat | -19 145 031 |
| | 941 624 267 |
| Styrelsen föreslår att | |
| till aktieägarna utdelas | 34 273 535 |
| i ny räkning balanseras | 907 350 732 |
| | 941 624 267 |

Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Antalet preferensaktier uppgår till 1 209 853 vilket innebär en total utdelning om 29 036 472 kronor för samtliga preferensaktier. Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen vidare en utdelning om totalt 5 237 063 kr för samtliga stamaktier. Antalet stamaktier uppgår till 17 456 877 vilket innebär en utdelning om 0,30 kr per stamaktie. Målsättningen för Tingsvalvet kommande år är en utdelning, inklusive utdelning för preferensaktier, som motsvarar 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt.

Utbetalning av utdelning till preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas. Avstämningsdagar för delbetalningar av utdelning till preferensaktier föreslås bli den 29 maj 2026, 30 juni 2026, 31 juli 2026, 31 augusti 2026, 30 september 2026, 30 oktober 2026, 30 november 2026, 30 december 2026, 29 januari 2027, 26 februari 2027, 31 mars 2027 och 30 april 2027 .

Utbetalning av utdelning till stamaktier föreslås ske genom en betalning, vars avstämningsdag föreslås bli den 29 maj 2026.

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 april 2026.

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

Henrik Blom
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 företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning (Yield)

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

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Ett viktat snitt av 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.

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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-13. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-50 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-13. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 och *Väsentliga redovisningsprinciper* och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 26 och 38-40 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 3 065 Mkr per den 31 december 2025.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat direktavkastningskrav, framtida utthyningsgrad och hyresnivåer.

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har utvärderat de processer som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata används är korrekt och fullständig.

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

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

Fastighetstransaktioner

Se not 2 och *Väsentliga redovisningsprinciper* och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 26 och 38-40 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 664 Mkr, varav 608 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 140 Mkr.

Risken vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 51-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-13 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 11908, 404 39, Göteborg, utsågs till Tingsvalvet Fastighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 20 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom
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."

Sven Håkan Karlsson

Underskrivare 1

Serienummer: 85a4c7a521c1b4[...]9b35da93c0478
IP: 178.30.xxx.xxx
2026-04-24 08:22:39 UTC



Per Johan Mikael Berggren

Underskrivare 2

Serienummer: f4cead9fc48832[...]8def90fede058
IP: 95.194.xxx.xxx
2026-04-24 09:21:25 UTC



Nils Magnus Nilsson

Underskrivare 2

Serienummer: 3784991cb46b39[...]37f3abc3390c1
IP: 185.170.xxx.xxx
2026-04-24 11:25:09 UTC



Sven Jacob Engwall

Underskrivare 3

Serienummer: b4500e64461fd8[...]cee2be73f0d20
IP: 95.193.xxx.xxx
2026-04-24 12:48:20 UTC



HENRIK BLOM

Underskrivare 4

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21
IP: 81.228.xxx.xxx
2026-04-27 12:30:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: N0365-V63B3-8C0ZH-NJKNY-ZV55R-U8A3T

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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