

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TINGSVALVET FASTIGHETS AB (publ)

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter inom handel, lager & logistik, industri och kontor. Vid räkenskapsårets utgång äger Tingsvalvet 27 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 104 670 kvm (18 266 kvm). Det sammanlagda värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2022 till 1 633,5 mkr (722,0 mkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Fastighetsförvärv under året

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Hållbarhet

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

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

Resultat, kassaflöde och finansiell ställning

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari - 31 december 2022 och jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

Intäkter och kostnader

Koncernen tecknar vanligtvis s k triple-net-avtal. Detta innebär att en stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna. Endast fastighetskostnader som inte faktureras hyresgästerna ingår i koncernens fastighetskostnader. Det innebär att andelen redovisade fastighetskostnader bland annat påverkas av förändrad vakansgrad. Per 31 december var 82 st av totalt 94 hyresavtal s k triple-net.

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

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

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

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

Värdeförändringar

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

Resultat

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Kassaflöde

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

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

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

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

Finansiering

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

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

Flerårsöversikt

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

För definition se Definitioner av nyckeltal

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

Organisation

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal vilket innebär att antalet anställda är begränsat. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet tillsvidareanställda till 6 (0) medarbetare. Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33 %.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Moderbolaget

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

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

Aktien och ägarna

På årsstämman den 23 maj 2022 beslutades om en företrädesemission av units bestående av 760 000 preferensaktier och 760 000 teckningsoptioner av serie T01, vilka styrelsen beslutade tilldela den 28 juni 2022. Företrädesemissionen av preferensaktierna ökade aktiekapitalet med 760 000 kronor och fullt nyttjande av teckningsoptionerna ökar aktiekapitalet med 760 000 kronor. Genom emissionen tillfördes bolaget 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets ABs (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 14 juni 2019. Antal utestående aktier uppgår till 13 640 000 (3 040 000) st. Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier samt 760 000 preferensaktier. A-aktien har en röst vardera medan B-aktien samt preferensaktien har 0,1 röst per aktie. Antal utställda teckningsoptioner uppgår till 9 660 000 st med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A. Tingsvalvet har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

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

Förväntad framtida utveckling

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

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 30.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 18 240 000 kr. Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

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

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	Kronor
Överkursfond	809 601 781
Balanserat resultat	-58 248 581
Årets resultat	1 481 129
	<u>752 834 329</u>

Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	734 594 329
varav till överkursfond	809 601 781
	<u>752 834 329</u>

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

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

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		1 646 918	730 598
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

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

Summa omsättningstillgångar		33 974	32 853
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 680 892	763 451
-------------------------	--	------------------	----------------

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

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

*rättelse av fel avseende uppskjuten skatt se not 23

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
KASSAFLÖDEN**

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Inventarier		181	-
Andelar i dotterföretag	18	528 738	213 357
Uppskjuten skattefordran	12	3 392	1 938
Summa anläggningstillgångar		532 311	215 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

		3 967	3 953
Summa omsättningstillgångar		253 993	58 612

SUMMA TILLGÅNGAR		786 305	273 907
-------------------------	--	----------------	----------------

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

(Tkr)

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

NOTER

Not 1 Allmän information

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559177-5290 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mått Johanssons väg 50, Eskilstuna. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2022

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

Koncernredovisning

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

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

Förändringar i koncernens befintliga ägarandel i dotterföretag

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

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

Segmentsrapportering

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

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

Utländsk valuta

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

Intäkter

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

Hysesintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. Koncernens intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter. Serviceintäkter avser annan debitering såsom värme, kyla, vatten m m.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

Ersättning till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de antällda utfört tjänster åt företaget under en period.

Leasingavtal

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

Låneutgifter

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

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)559177-5290

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)559177-5290

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

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

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

De tre nivåerna definieras enligt följande:

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

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

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

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

Kvittning av finansiella tillgångar

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

Nedskrivning

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)559177-5290

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

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

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

Preferensaktier

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

Avsättningar

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

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

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)559177-5290

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Värdering av uppskjuten skatt

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker*Valutarisker*

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

Ränterisker

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Av koncernens räntebärande lån har 441,0 mkr tecknats med fast ränta till och med 31 maj 2024. Resterande räntebärande lån om 415,2 mkr har tecknats till STIBOR 90 dagar, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

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

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

Känslighetsanalys för ränterisk

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Totala likviditetsreserver uppgår till 15 096 (18 549) tkr och består av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller för vissa lån överenskommelse om en lägsta nivå för soliditet i det bolag som äger fastigheten. Koncernen uppfyller samtliga kovenanter i sina låneavtal för år 2022. I övrigt finns inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder *	3 114	9 342	729 987	113 735	856 178
Räntebetalningar	8 018	24 052	50 233		82 303
Leverantörsskulder	2 867	-	-	-	2 867
Övriga kortfristiga skulder	10 295	3 330	-	-	13 625
Summa	24 294	36 724	780 220	113 735	954 973
Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder *	-	-	441 000	-	441 000
Räntebetalningar	2 856	8 566	16 181		27 603
Leverantörsskulder	2 876	-	-	-	2 876
Övriga kortfristiga skulder	4 376	-	-	-	4 376
Summa	10 108	8 566	457 181	0	475 856
Moderföretaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	615	-	-	-	615
Övriga kortfristiga skulder	7 055	3 040	-	-	10 095
Summa	7 670	3 040	0	0	10 710
Moderföretaget 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	117	-	-	-	117
Övriga kortfristiga skulder	3 900	-	-	-	3 900
Summa	4 018	0	0	0	4 018

* 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.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

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

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.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 5 Fastighetsintäkter

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

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 6 756 (3 686) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäker och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	115 939	39 221
Senare än ett år men inom fem år	415 049	131 984
Senare än fem år	458 077	172 763
Summa	989 065	343 967

Not 6 Fastighetskostnader

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

Not 7 Central administration

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 8 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

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

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

Beslut om styrelsens arvode fattades på årsstämman den 23 maj 2022. Styrelsearvode utgår med 200 000 kronor till styrelsens ordförande samt 150 000 kronor till respektive styrelseledamot som inte är anställd i bolaget.

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

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

Pensionskostnader

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

Optionsprogram

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

Not 10 Finansnetto

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	6 000
Summa	0	6 000

Not 12 Skatt**Skatt på årets resultat**

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Avstämning årets skattekostnad

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

Skatt redovisad direkt i eget kapital

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt belopp av aktuell och uppskjuten skatt under året, hänförlig till poster som inte har redovisats i resultaträkningen eller övrigt totalresultat utan direkt mot eget kapital:				
Aktuell skatt på emissionskostnader	1 604	-	1 604	-
Summa skatt redovisad i eget kapital	1 604	0	1 604	0

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

Underskottsavdrag och uppskjuten skatt

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

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

Moderbolagets skattemässiga förlustavdrag uppgår till 16 465 (9 929) tkr som kan nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster.

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

Not 13 Resultat per aktie*Resultat per aktie*

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

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

Not 14 Nettoomsättning

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Varje fastighet i beståndet värderas genom oberoende externa värderingar minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och kontakt tas med de oberoende externa värderarna vid varje kvartalsbokslut för att säkerställa att antaganden och slutsatser av de senast gjorda värderingarna fortsatt gäller. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec under kvartal 4 2022. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

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

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

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

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

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

Not 16 Pågående investeringar

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

Not 17 Inventarier

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

Not 18 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	213 357	213 357
Förvärv	315 381	-
Utgående anskaffningsvärde	528 738	213 357

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel,	
			Antal andelar	rösträttsandel %
Indirekt ägda				
Tingsvalvet Arbetaren 3 AB	556898-8769	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Askersundsby 1:31 AB	559371-5476	Askersund	250	100
Tingsvalveet Assberg 3:23 AB	559046-2775	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Axeln 1 AB	559201-4269	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Bråtebäcken 1:4 AB	556931-4767	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Eda Bruket 4 AB	556704-4630	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Fotbromsen AB	559295-1387	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Handbromsen AB	556929-5396	Eskilstuna	100	100
Tingsvalvet Ilanda 1:71	559153-7617	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Kilen 8 AB	556921-4272	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Kjula- Blacksta 1:99 AB	559295-8697	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Krankroken 8 AB	559228-6768	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet M14 AB	556959-8831	Stockholm	51 500	100
Tingsvalvet M16 AB	556795-5843	Stockholm	1 000	100
Tingsvalvet Milstolpen 2 AB	559068-9179	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:205 AB	559024-0080	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Närlunda 1:195 AB	556806-6616	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Navaren 13 AB	559248-4462	Eskilstuna	25 000	100
Tingsvalvet Niten 1 AB	559176-7289	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Oxen 41 AB	559185-8336	Eskilstuna	1 000	100
Tingsvalvet Sinclair 10 AB	559331-8917	Eskilstuna	250	100
Tingsvalvet Tennet 1 AB	559119-2082	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Tennet 2 AB	559228-6818	Eskilstuna	500	100
Tingsvalvet Tranås Bredstorp 3:8 AB	559286-0281	Eskilstuna	50 000	100
Tingsvalvet Tärnan 14 AB	559392-6354	Stockholm	25 000	100

Not 19 Hyresfordringar

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

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

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster är den som följer:

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

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

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

Not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 680	-	-	-
Övrigt	2 997	10 915	952	1 772
Summa	4 677	10 915	952	1 772

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 22 Eget kapital**Koncernen
Aktiekapital**

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

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Moderbolaget**Fritt eget kapital***Överkursfond*

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

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

Not 23 Rättelse av väsentligt fel

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

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

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

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

Not 24 Räntebärande skulder

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

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

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

Upptagna banklån säkerställs med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med borgen från moderbolag. I vissa fall finns även avtal om lägsta soliditetsnivå i de fastighetsägande dotterbolagen. Koncernen uppfyller samtliga koventanter i låneavtal för år 2022.

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

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

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

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

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterföretag			55 446	-
Summa	0	0	55 446	0

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 28 Upplysningar till kassaflödesanalysen**Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	97	-	8	-
Summa	97	0	8	0

Likvida medel i kassaflödesanalysen

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

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

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

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvärv av rörelse genom apportemission	-315 381	-	-	-
	-315 381	-	-	-

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter

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

Not 29 Transaktioner med närstående

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

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till dotterföretag			9 726	1 930
Hysesgaranti Randviken	-	11 991	-	-
Summa	0	11 991	9 726	1 930

Inköp av varor och tjänster

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

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

Moderbolaget

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

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

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Not 30 Händelser efter balansdagen

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

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

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

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

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

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

Not 31 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

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

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 18 240 000 kr. Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

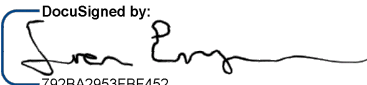
Utbetalning av utdelningen på preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas.

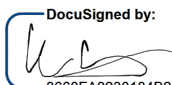
Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
559177-5290

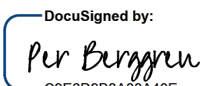
Styrelsens försäkran

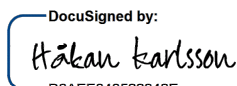
Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

792BA2953FFB452...
Sven Engwall
Styrelseordförande

DocuSigned by:

8660FA8230184E2...
Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

C9E6D9B8A88A40E...
Per Berggren
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D6AEE040522942E...
Håkan Karlsson
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

KPMG AB

DocuSigned by:

39AB6FDF43164FD...
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

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

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

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

Suman av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning (Yield)

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

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Eget kapital, kr/aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat, kr/stamaktie

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

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Resultat efter skatt, kr/stamaktie

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

Räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Överskottsgrad

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

Certificate Of Completion

Envelope Id: A7D0E49C0FF14B6EA8CF6C3E40737FE3	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Tingsvalvet Fastighets AB - Årsredovisning 2022.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 46	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Therese Malmgren
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	therese.malmgren@kpmg.se
	IP Address: 87.249.168.177

Record Tracking

Status: Original	Holder: Therese Malmgren	Location: DocuSign
4/21/2023 8:25:35 AM	therese.malmgren@kpmg.se	

Signer Events

Håkan Karlsson
hakan.karlsson@tingsvalvet.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

D6AEE040522942E...

Timestamp

Sent: 4/21/2023 8:29:35 AM
Viewed: 4/21/2023 8:31:46 AM
Signed: 4/21/2023 8:32:52 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 92.43.39.60

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 33e443b3-d77c-55de-a75f-43a1a3c29cc1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 8:31:29 AM

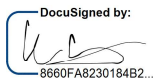
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1a30e726-240e-5bb6-80f0-f0f76303cf08
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 1:24:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/21/2023 8:31:46 AM
ID: 339e7471-c5d0-458b-a2a6-da6dc5af6fb2

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

DocuSigned by:

8660FA8230184B2...

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

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

Authentication Details

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ed832e5-3351-5d10-b8a1-58473b8f1027
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 10:15:39 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Per Berggren

per.berggren@slatto.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

C9E6D9B8A88A40E...

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

Sent: 4/21/2023 8:29:36 AM

Viewed: 4/21/2023 8:44:24 AM

Signed: 4/21/2023 8:44:48 AM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 742af50c-5823-5d05-81d9-023d144c4f1f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 8:44:04 AM

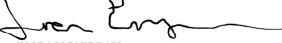
Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Sven Engwall

sven.engwall@axagon.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

792BA2953FBF452...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 84.23.132.127

Sent: 4/21/2023 8:29:37 AM

Resent: 4/21/2023 11:55:24 AM

Resent: 4/21/2023 12:03:06 PM

Viewed: 4/21/2023 12:05:27 PM

Signed: 4/21/2023 12:06:54 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c7a1ba83-f7e5-5c26-acd8-a4a4946f2593
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 12:05:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Therese Malmgren

therese.malmgren@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

39AB6FDF43164FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 87.249.168.177

Sent: 4/21/2023 8:29:37 AM

Resent: 4/21/2023 11:55:25 AM

Viewed: 4/21/2023 1:17:36 PM

Signed: 4/21/2023 1:17:46 PM

Authentication Details

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

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 211d3b59-dfea-5953-8eed-db8cb5f360b4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 1:17:23 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

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

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

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

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

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

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

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

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/21/2023 8:29:38 AM
Envelope Updated	Security Checked	4/21/2023 12:03:04 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/21/2023 1:17:36 PM
Signing Complete	Security Checked	4/21/2023 1:17:46 PM
Completed	Security Checked	4/21/2023 1:17:46 PM

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

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.



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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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



koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Bollnäs den 21 april 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Therese Malmgren

39AB6FDF43164FD...

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4347A4CDBDD94EA3AE8B0DA704310755	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Tingsvalvet 2022.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Therese Malmgren
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	therese.malmgren@kpmg.se
	IP Address: 87.249.168.177

Record Tracking

Status: Original	Holder: Therese Malmgren	Location: DocuSign
4/21/2023 1:14:28 PM	therese.malmgren@kpmg.se	

Signer Events

Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Therese Malmgren
39AB6FDF43164FD...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 87.249.168.177

Timestamp

Sent: 4/21/2023 1:15:06 PM
Viewed: 4/21/2023 1:16:01 PM
Signed: 4/21/2023 1:16:56 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e85b9464-24f7-543a-a566-ac4422633678
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/21/2023 1:15:50 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/21/2023 1:15:10 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/21/2023 1:16:01 PM
Signing Complete	Security Checked	4/21/2023 1:16:56 PM
Completed	Security Checked	4/21/2023 1:16:56 PM

Payment Events

Status

Timestamps