

DELÅRSRAPPORT

Q1 2025



TINGSVALVET

Innehåll

VD-ord.....	3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval.....	4
Väsentliga händelser	5
Koncernens rapport över totalresultatet.....	6
Kommentarer till totalresultatet.....	7
Fastigheter	8
Finansiering.....	10
Intjäningsförmåga	12
Övrig information	13
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	14
Koncernens rapport över kassaflöde.....	15
Koncernens nyckeltal.....	16
Moderbolagets rapporter	17
Försäkran och kalendarium.....	18
Definitioner	19

VD har ordet



Tingsvalvets förvaltningsresultat uppgick för kvartalet till 14,2 mkr (11,7) Det är en ökning med 21,2 %. En utav anledningarna är större fastighetsbestånd men även flertalet hyresgäst-anpassningar och den ökade uthyrningsgraden påverkar positivt. Periodens resultat ökade med 53,7% och uppgick till 11,7 mkr (7,6).

FASTIGHETER

Under kvartalet har fokus varit att ta hand om de fastigheter som förvärvades och tillträdades under kvartal fyra. Vi har trots detta förvärvat en industri-fastighet i Eskilstuna men även avyttrat en fastighet i Skövde. Försäljningen av fastigheten Tennet 2, som utfördes till en befintlig hyresgäst, var strategisk då vi hade ca 40% vakant i fastigheten. Efter avyttringen uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 98,0%.

Första april tillträdde vi ytterligare två fastigheter till en gemensam köpeskilling om 256,5 mkr. Dessa båda är fullt uthyrda och förvärvas till bra avkastningar och kommer därmed förbättra bolagets intjäning ytterligare.

FRAMTID

Tingsvalvets fokus ligger på att öka förvaltningsresultatet och därmed också på ett ökat kassaflöde. För att öka förvaltningsresultatet är driftnettot i fokus. Driftnettot ökade med 25,6 procent under kvartalet och kommer fortsätta öka om vi kontinuerligt utvecklar våra fastigheter. Detta leder på sikt i sin tur till ökade fastighetsvärden. Om vi därtill kan förvärva högavkastande fastigheter har vi en kombo som är svåröverträffad.

Vi blickar framåt med försiktig optimism. Med en långsiktig strategi och ett engagerat team är vi väl positionerade för att fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

Håkan Karlsson, VD

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Intäkter	47 977	38 181	157 056
Driftnetto, tkr	37 830	30 126	123 927
Förvaltningsresultat, tkr	14 164	11 683	46 057
Periodens resultat, tkr	11 650	7 578	47 189
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	34,00	29,00	35,00
Överskottsgrad, %	78,8	78,9	78,9
Avkastning på eget kapital, %	1,2	1,0	5,3
Belåningsgrad, %	55,8	54,0	56,3

JANUARI - MARS

- Intäkterna ökade med 25,7% till 48,0 mkr (38,2)
- Driftöverskottet ökade med 25,6% till 37,8 mkr (30,1)
- Förvaltningsresultatet ökade med 21,2% till 14,2 mkr (11,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 11,7 mkr (7,6) vilket motsvarar 0,32 kr/stamaktie (0,16)
- Fastighetsvärdet ökade med 26,9 % till 2 388,9 mkr (1 881,9)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 43,30 kr/aktie (42,85)
- Soliditeten uppgick till 39,1% (41,2)
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,0% (96,6)
- Belåningsgraden uppgick till 55,8% (54,0)



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Den 31 januari tillträdde fastigheten Valhalla 2:19 i Eskilstuna. Fastighetsvärdet uppgick till 59 mkr.

Den 26 februari avyttrades bolaget Tingsvalvet Tennet 2 AB, innehållande fastigheten Tennet 2 i Skövde. Fastighetsvärdet uppgick till 125,5 mkr.

Den 14 mars tecknades avtal avseende indirekt förvärv av fastigheten Västerås Kraftledningen 10. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 210 mkr. 30 mkr av köpeskillingen erlades genom revers som kvittades mot 66 667 preferensaktier i Bolaget till en teckningskurs om 300 kronor per aktie och 245 218 stamaktier av serie B i Bolaget till en teckningskurs om 40,78 kronor per aktie. Tillträdesdag var 1 april 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

Den 1 april tillträdde fastigheten Navaren 6. Uthyrningsbar area uppgår till 1 928 kvm och köpeskillingen till 46,5 mkr.

Den 16 juni tillträder Bolaget indirekt fastigheten Eskilstuna Valkyrian 40. Köpeskillingen uppgår till 28,3 mkr och uthyrningsbar area uppgår till 1 705 kvm.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

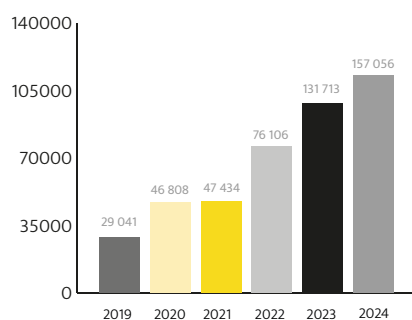
RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2025-03-31

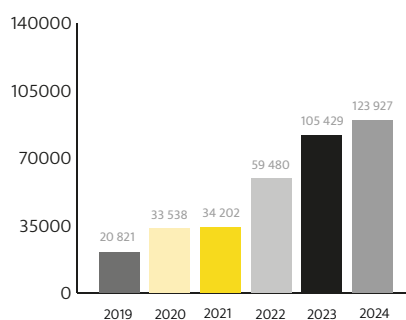
TKR	2025 jan- mars	2024 jan- mars	2024 jan- dec
Hysesintäkter	43 613	34 889	143 344
Serviceintäkter	4 365	3 292	13 712
Drift- och underhållskostnader	-8 235	-6 292	-27 292
Fastighetsskatt	-1 912	-1 763	-5 837
Driftöverskott	37 830	30 126	123 927
Central administration	-5 633	-5 232	-17 357
Finansiella kostnader	-18 033	-13 211	-60 513
Förvaltningsresultat	14 164	11 683	46 057
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 923	-730	26 553
Värdeförändring derivat	1 336		-521
Resultat före skatt	19 423	10 953	72 089
Aktuell skatt	-1 898	-1 624	-4 116
Uppskjuten skatt	-5 874	-1 751	-20 784
Periodens resultat	11 650	7 578	47 189
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	11 650	7 578	47 189
Resultat per stamaktie, kr	0,32	0,16	1,63
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	17 170	12 880	14 387

* Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

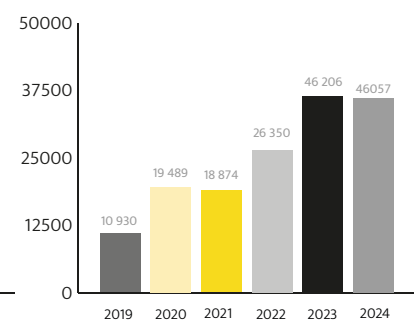
INTÄKTER



DRIFTÖVERSKOTT



FÖRVALTNINGSRESULTAT



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Perioden avser januari-mars 2025.

RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet fortsatt byggnationen av bilanläggningen till Hedin i Eskilstuna. Planerat färdigställande datum är augusti-25. Under första kvartalet har bolaget förvärvat en fastighet för 59 mkr till en direktavkastning på 7,5%. Detta och med tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 37,8 Mkr (30,1) och överskottsgraden uppgick till 78,8% (78,9).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 14,2 Mkr (11,7). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,47 kr (0,48). Förvaltningsresultatet per stamaktie påverkas av nyemissionen av B-aktier som utfördes under slutet av föregående år.

Periodens resultat före skatt uppgick till 19,4 Mkr (11,0). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 11,7 (7,6) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med 3,9 Mkr (-0,7).

Genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,9%.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 48,0 Mkr (38,2). Hyresintäkterna uppgick till 43,6 Mkr (34,9) och serviceintäkterna till 4,4 Mkr (3,3). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 207,2 Mkr och för befintliga kontrakt till 203,0 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0% (96,6). De vakanser som finns är i Askersund, Fagersta och Karlstad.

Fastighetskostnaderna uppgick till -8,2 Mkr (-6,3). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -5,6 Mkr (-5,2). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är idag 7 personer, fyra män och tre kvinnor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -1,9 Mkr (-1,6) och uppskjuten skatt till -5,9 Mkr (-1,8). Bolagsskatten för 2025 uppgår till 20,6 procent.

Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt avser i huvudsak temporära skillnader i fastigheter samt värderade underskottsavdrag.

FASTIGHETER

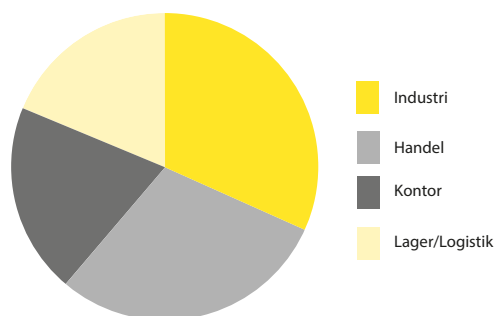
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 56 fastigheter (35) med en total uthyrningsbar area om 170 820 kvm (138 113). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Industri är största kategorin med 31,7% av hyresvärdet, tätt följt av handel med 29,4%, därefter kontor med 19,9% och lager/logistik med 19,0%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2025-03-31

Lokaltyp	MKR	%
Industri 31,7%	756 400	31,7
Handel 29,4%	703 437	29,4
Kontor 19,9%	475 200	19,9
Lager/Logistik 19,0%	453 840	19,0
Totalt	2 388 877	



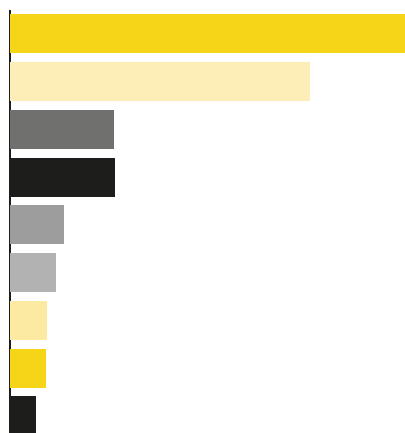
Fastigheterna finns i 9 (7) marknadsområden där Karlstad är störst och står för 34,4% (46,0) av marknadsvärdet. Eskilstuna är näst störst med 29,5% (10,5), Skövde står för 8,1% (18,0), Örebro för 8,0% (11,0), Övrigt 6,0% (8,0), Västerås för 5,2% (3,9), Göteborg 3,8% (0) Jönköping 3,0% (0) samt Trestadsregionen 2,1% (2,7). Av det totala fastighetsvärdet ligger 76,93% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 157 hyreskontrakt (105) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 6,06 år. De tio största hyresgästerna svarar för 45,5% av det totala hyresvärdet genom 17 hyreskontrakt.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2025-03-31

Ort	MKR	%
Karlstad	821,0	34,4
Eskilstuna	704,3	29,5
Skövde	193,5	8,1
Örebro	190,5	8,0
Övrigt	142,5	6,0
Västerås	124,1	5,2
Göteborg	91,0	3,8
Jönköping	71,5	3,0
Trestad	50,5	2,1
2 388,9	100,0	
Regionstäder		76,93%



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 1 fastighet (1) tillträtts genom förvärv av bolag innehållande styckfastighet. Fastigheten som är en industrifastighet är placerade i Eskilstuna. Vidare har en fastighet avyttrats till ett värde av 125 mkr. Fastigheten Tennet 2, belägen i Skövde, avyttrades då den hade stora vakanser. Affären utfördes som en bolagsförsäljning och befintlig hyresgäst var köpare. Efter försäljningen uppgår ekonomiska uthyrningsraden för Tingsvalvet till 98,0%.

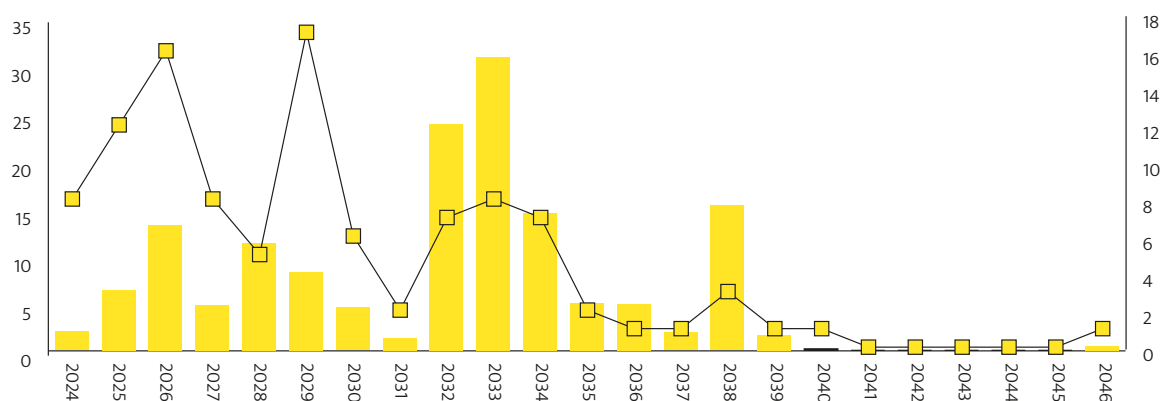
FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till 3,9 mkr (-0,7) I värde-förändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 3,9 mkr (-0,7). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 mars värderats med ett avkastningskrav på 6,9%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 1 2025 har samtliga fastigheter externvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av Newsec, Colliers och Cushman&Wakefield och samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året.

FÖRFALLOSTRUKTUR

2025-03-31

KONTRAKTERADE ÅRILIGA HYRESINTÄKTER, MKR ANTAL AVTAL



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2025-03-31

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	12,39	22 766
Ahlberg Dollarstore AB	Skövde, Vimmerby, Vänersborg	Handel	3	5,78	10 611
Grahns Konfektyr AB	Skövde	Industri	2	4,81	8 840
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	3,95	7 254
O'Learys	Karlstad	Handel	1	3,59	6 604
Tuna Entreprenad & Förvaltning AB	Eskilstuna, Västerås	Kontor/Industri	3	3,56	6 540
Jumpyard Concepts AB	Västerås	Lager/logistik	1	3,39	6 229
Lagerproffsen i Eskilstuna AB	Eskilstuna	Lager/logistik	1	2,90	5 329
Eskilstuna Padel Center AB	Eskilstuna	Lager/logistik	1	2,58	4 734
Perfekta Industrier AB	Arvika	Industri	1	2,51	4 606
10 Största hyresgäster			17	45,5	83 513
Övriga hyresgäster			140	54,5	100 187
Totalt			157	100,0	183 700

FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 433,8 mkr (1 042) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 5,19% (4,72). Bankfinansieringen är fördelad på 8(6) banker, varav Swedbank är störst med 28,51% av finansieringsvolymen.

Finansnettot uppgick under perioden till -18,0 (-13,2), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,8 ggr (1,9) och belåningsgraden till 55,8% (54,0). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista mars uppgick till 1,56 år (0,92). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,91 år (4,53).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2025-03-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	638 739	44,6	4,76	207 748	14,5
>1-2	-	-	-	339 258	23,7
>2-3	-	-	-	503 511	35,1
>3-4	607 777	42,4	5,75	312 159	21,8
>4-5	187 239	13,1	4,83	0	0,0
>5-	-	-	-	71 080	5,0
Totalt	1 433 755	100,0	5,19	1 433 755	100,0

AKTIER

I juli 2022 utfördes en företrädesemission av units bestående av preferensaktier och teckningsoptioner av serie TO1. Genom Unitemissionen tillfördes Bolaget 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

I augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, i Bolagets bolagsordning. 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 genom emission av 6 440 000 nya stamaktier av serie B. Det dubbla antalet stamaktier i Bolaget innebar att aktiekursen vid avskiljandet teoretiskt sett borde halveras.

I oktober 2023 utfördes en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 55 000 nyemitterade preferensaktier till en teckningskurs om 300 kronor per aktie till Poplänäs Invest.

I december 2023 utfördes ytterligare en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 103 123 preferensaktier till en teckningskurs om 265,7 kr per preferensaktie till Humble Group.

I april 2024 utfördes ännu en kvittningsemission av preferensaktier till Humle Group. Tillfördes 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,1 kr per preferensaktie.

I maj 2024 utfördes en företrädesemission av B-aktier. Företrädesemissionen var fulltecknad och tillförde bolaget 59,8 msek före avdrag för emissionskostnader. Företrädesemissionen omfattade totalt 2 299 686 aktier.

I december 2024 utfördes en kvittningsemission av B-aktier. Tillfördes 1 990 000 stamaktier, av serie B, till en teckningskurs om 40,78 kronor per aktie.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 18 501 951 (13 798 123). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 10 974 904 B aktier samt 1 087 047 preferensaktier. A aktien har en röst vardera medan B samt Preferens har 0,1 röst per aktie. Tingsvalvet har 9 660 000 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A.

Bolagets A-aktie listades på Spotlight Stock Market 14 juni 2019. Den 12 juni 2024 bytte bolaget lista och numera är bolagets samtliga aktieslag listade på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen, serie A, uppgick till 34,00 kr (29,00) per den sista mars 2025. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISIN -kod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Tingsvalvet har inget eget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

OBLIGATION

Den 25 oktober 2024 emitterade Tingsvalvet seniora icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor under ett ramverk om 600 miljoner kronor och med en löptid på 4 år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter.

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB

2025-03-31

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	745 893	610 000		7,45%	10,59
EkoFast Invest AB	653 202	1 018 677	12 958	9,26%	9,93
Karlsarvet Capital AB	573 936	774 343	50 000	7,69%	8,62
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	780 285	67 852	7,78%	8,55
Eiendomsinvestor AS	542 772	727 410	22 285	7,11%	8,11
Axagon Aktiebolag	320 550	457 500	9 403	4,33%	4,82
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		3,51%	4,61
Hans-Olov Blom Aktiebolag	217 503	279 270	8 142	2,78%	3,23
Brisas Invest AB	209 458	281 896	8 715	2,75%	3,13
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	174 845	174 722	5 000	1,95%	2,60
Summa tio största	4 288 265	5 423 348	184 355	54,60%	64,19
Övriga aktieägare	2 116 438	5 306 338	836 025	45,40%	35,81
Totalt antal aktier	6 440 000	10 729 686	1 020 380	100,0%	100,0

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 987,9 mkr (796,8) vilket ger en soliditet på 39,1% (41,2) och motsvarar ett eget kapital på 40,23 kr/stamaktie (40,86) och ett långsiktigt substansvärde på 43,30 kr per stamaktie (42,85).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 mars 2025 och för en period om tolv månader framåt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA MKR	Förvaltningsbestånd		
	2024-12-31	FÖRÄNDRING	2025-03-31
Intäkter	197,8	9,4	207,2
Fastighetskostnader	-32,9	-2,0	-34,9
Driftöverskott	165,0	7,3	172,3
Central administration	-19,5	0,0	-19,5
Finansnetto	-74,0	-4,4	-78,4
Förvaltningsresultat	71,5	2,9	74,4
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 539	86	2 625
Totalt antal stamaktier	17 169 686	245 218	17 414 904
Eget kapital stamaktier, mkr (senast utgivna rapport)	672	0,0	672
Överskottsgrad, %	83,4%	-0,03	83,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,97	-0,02	1,95
Direktavkastning fastigheter, %	6,50%	+0,06	6,56%
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	4,17	+0,10	4,27
Avkastning på eget kapital för stamaktie (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,51%	+0,35	8,86%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2025 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras) underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2025.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Tingsvalvet till 6,5 personer (6). Medelåldern var 48,9 år och andelen kvinnor uppgick till 46,2%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Tingsvalvet har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka Bolagets 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 i sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnads- höjningar 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.

TVISTER

Tingsvalvet har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och andra förutsättningar uppkommer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2023. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2024 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

TKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2 388 877	1 881 883	2 433 372
Derivat	815	225	-
Inventarier	706	572	784
Summa anläggningstillgångar	2 390 398	1 882 680	2 434 156
Övriga kortfristiga fordringar	31 997	13 009	26 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 007	9 663	15 231
Likvida medel	100 559	26 902	54 115
Summa omsättningstillgångar	138 563	49 574	96 031
SUMMA TILLGÅNGAR	2 528 961	1 932 254	2 530 187
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	18 190	13 798	16 200
Övrigt tillskjutet kapital	935 959	853 343	1 017 112
Fritt eget kapital	33 775	-70 322	-57 037
Totalt eget kapital	987 925	796 819	976 274
Räntebärande skulder	918 694	471 601	1 169 034
Övriga långfristiga skulder	295 003	-	294
Derivat	-	-	521
Uppskjutna skatteskulder	50 572	25 605	44 692
Summa långfristiga skulder	1 264 270	497 205	1 214 540
Leverantörsskulder	8 051	4 451	18 966
Räntebärande skulder	220 109	570 567	254 282
Övriga kortfristiga skulder	18 296	39 025	30 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 312	24 187	35 993
Summa kortfristiga skulder	276 766	638 230	339 372
Summa skulder	1 541 036	1 135 435	1 553 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 528 961	1 932 254	2 530 187

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res.	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	13 798	853 343	-72 185	794 956	0	794 956
Emission preferensaktie	102	26 498		26 600		26 600
Emission B-aktie	2 300	57 392		59 692		59 692
Pågående kvittningsemission		81 152		81 152		81 152
Emissionskostnader		-1 604		-1 604		-1 604
Skatt emissionskostnader		331		331		331
Utdelning	-	-	-32 040	-32 040	-	-32 040
Årets resultat	-	-	47 189	47 189	-	47 189
Eget kapital 2024-12-31	16 200	1 017 111	-57 036	976 274	0	976 274
Pågående kvittningsemission	1 990	-81 152	79 162			
Årets resultat			11 650	11 650		11 650
Eget kapital 2025-03-31	18 190	935 959	33 776	987 925	0	987 925

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Total	Total	Total
Resultat före skatt	19 423	10 953	72 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	- 5 648	5 585	-26 000
- Avskrivningar			
- Justering ränta			
- Värdeförändring fastigheter			
- Värdeförändring derivatinstrument			
- Övrigt			
Betald skatt	--5 564	--3 245	-1 408
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	8 211	13 293	44 681
Förändring av rörelsekapital			
-Förändring av kf skattefordran			
- Förändring av fordringar	--9 395	3 346	-18 728
- Förändring av kf skulder kreditinstitut			
- Förändring av kf skatteskuld			
- Förändring uppl ränta			
- Förändring av kortfristiga skulder	-18 454	18 066	34 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 638	34 705	60 558
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			
Investeringar i befintliga fastigheter	-13 871	--4 338	-30 800
Förvärv av fastigheter	-53 100		-479 197
Försäljning av fastigheter	123 658		73 113
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-60		-506
Försäljning av materiella tillgångar			
Förändring uppskjuten skattefordran			
Förvärv av finansiella tillgångar /dotterföretag			
Försäljning av finansiella tillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	56 627	-4 338	-437 390
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission			59 693
Hybridobligation			
Emissionskostnader			-1 604
Utdelning	-6 122	--5 509	-23 463
Övriga avsättningar			
Uppskj skatt			
Derivatinstrument			
Upptagna lån	68 706		1 026 629
Övriga långfristiga skulder			295
Amorteringar av lån	-53 179	-2 605	-648 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 405	-8 114	413 298
Årets kassaflöde	46 394	22 253	36 466
Likvida medel vid årets början	54 115	17 649	17 649
Likvida medel vid årets slut	100 509	26 902	54 115

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter vid periodens utgång	56	35	56
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	170 820	138 113	176 925
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	2 388 877	1 881 883	2 433 372
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 985	13 626	13 754
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	96,6	96,5
Överskottsgrad, %	78,8	78,9	78,9
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,57	1,61	5,77
FINANSIELLA			
Eget kapital vid årets slut, tkr	987 925	796 819	976 274
Avkastning på eget kapital, %	1,2	1,0	5,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8
Belåningsgrad total, %	55,8	54,0	56,3
Soliditet, %	39,1	41,2	38,6
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	5,19	4,83	5,33
NYCKELTAL PER AKTIE			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	17 170	12 880	17 170
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	17 170	12 880	14 387
Vägt genomsnittligt antal prefaktier, tusental	1 020	918	995
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,23	40,86	39,56
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	43,30	42,85	42,63
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	34,00	29,00	35,00
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,47	0,48	1,56
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,32	0,16	1,63

* jämförande nyckeltal omräknade med hänsyn till bolagets split av aktier

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

Tingsvalvet presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 19 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Nettoomsättning	-	-	21 585
Omsättning	-	-	21 585
Central administration	-5 361	-4 455	-16 521
Rörelseresultat	-5 361	-4 455	5 065
Finansiella intäkter	-	-	-
Finansiella kostnader	-5 069	-438	-5 078
Förvaltningsresultat	-10 430	-4 893	-13
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-10 430	-4 893	-13
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-1 346	-885
Periodens resultat	-10 430	-6 239	-899

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Inventarier	120	126	136
Aktier i dotterbolag	667 272	606 191	667 272
Uppskjuten skattefordran	1 491	2 045	1 491
Summa finansiella anläggningstillgångar	668 883	608 362	668 898
Fordringar hos koncernföretag	767 341	251 265	786 707
Kortfristiga fordringar	2 121	805	6 471
Likvida medel	18 965	1 313	25 467
Summa omsättningstillgångar	788 428	253 382	818 645
SUMMA TILLGÅNGAR	1 457 311	861 744	1 487 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	18 190	13 798	16 200
Fritt eget kapital	907 391	780 210	919 811
Totalt eget kapital	925 581	794 008	936 011
Räntebärande skulder	294 913	10 575	300 000
Summa långfristiga skulder	294 913	10 575	300 000
Räntebärande skulder	26	-	13 613
Leverantörsskulder	1 949	755	2 074
Skulder till koncernföretag	226 023	40 317	215 990
Övriga kortfristiga skulder	4 689	15 186	14 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 129	904	5 117
Summa kortfristiga skulder	236 816	57 162	251 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 457 311	861 744	1 487 543

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RAPPORTER

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital.

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

ESKILSTUNA, 16 MAJ 2025 STYRELSEN I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

SVEN ENGWALL
STYRELSEORDFÖRANDE

HÅKAN KARLSSON
VD / STYRELSELEDAMOT

PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT

NILS MAGNUS NILSSON
STYRELSELEDAMOT

Denna kommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 maj 2025, klockan 08.00 CEST.

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD
hakan.karlsson@tingsvalvet.se +46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF
magnus.falt@tingsvalvet.se +46 70 618 24 60

TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)
Mått Johanssons väg 50
633 46 Eskilstuna.
Organisationsnummer: 559177-5290

KALENDARIUM

Bolagsstämma	20 maj 2025
Delårsrapport Q2 2025	22 augusti 2025
Delårsrapport Q3 2025	21 november 2025



DEFINITIONER*

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

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

EGET KAPITAL, KR/STAMAKTIE

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/STAMAKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/STAMAKTIE

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/STAMAKTIE

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/STAMAKTIE EFTER UTSPÄDNING

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar i fastigheter och derivat samt före skatt.

HYRESINTÄKTER

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

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

HYRESVÄRDE

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

* De alternativa nyckeltal som Tingsvalvet presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter värdefull information.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Mått Johanssons väg 52A

633 46 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

info@tingsvalvet.se

Information om Tingsvalvet finns på

www.tingsvalvet.se



TINGSVALVET