

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

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

**Årsredovisningen omfattar:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	13
Moderföretagets rapport över kassaflöden	14
Noter	15

---

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

---

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16. Delar av byggnaderna byggdes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar under de senaste 100 åren för att kontinuerligt anpassas till den rådande efterfrågan från hyresgäster.

Fastigheterna är centralt belägna mellan Stora Torget och Drottninggatan i Karlstad, ca 5 minuters gångavstånd från tågstationen. Drottninggatan är huvudgatan för handel och restauranger i Karlstad. Stora Torget är den centrala knutpunkten för busstrafik och en vanlig utgångspunkt för turistnäringen.

Sedan 2014 har en större till- och ombyggnad skett med omfattande renoveringar för att skapa O'Learys och H&Ms lokaler. För närvarande är även SBABs kontorsytor under renovering med till- och ombyggnad som följd. Fastigheterna har totalt 16 hyresgäster som bedriver olika typer av verksamhet vilket bidrar till att sammansättningen blir väldiversifierad. De fyra största hyresgästerna är SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka står för ca 80% av hyresintäkterna. Motsvarande ca 50% av de totala hyresintäkterna kommer från direkt eller indirekt statligt ägda motparter.

Bolaget står på stabil grund och har goda framtidsutsikter. Bolaget har en hyresgaranti som löper till den sista december 2021, fastigheter i bra lägen i centrala Karlstad samt en fördelaktig mix av hyresgäster inom flera branscher.

Bolaget förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. Koncernen har inga anställda.

#### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

#### Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till 420 miljoner kronor med en fast ränta om 2,59 %. Se vidare under not 4 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad riktning. Utvecklingsarbetet kring SBABs nya lokaler fortgår enligt plan och bolaget har under 2020 investerat 58 892 tkr i SBAB-projektet. Tingsvalvet har erhållit förfrågan om vissa tilläggsarbeten i projektet mot ett enligt Bolaget fördelaktigt hyrestillägg. Bolagets ledning har i och med detta beslutat om att göra tilläggsinvesteringar om ca 30 000 tkr under 2021. Detta kommer att skapa långsiktigt värde för både hyresgäst och Bolagets aktieägare.

Tingsvalvet har under slutet av räkenskapsåret förhandlat fram två nya kontrakt med befintliga hyresgäster, H&M och Nordea. H&M:s kontrakt är i all väsentlighet liknande mot tidigare med oförändrad yta. H&M har en ensidig rätt till uppsägning eller omförhandling år 2023, 2025 eller 2027. Hyreskontraktet för Nordea innebär en avtalslängd om 5 år och omfattar en något minskad lokalyta mot det tidigare avtalet, med en yta om 2 133 kvm jämfört med tidigare dryga 3 000 kvm. Viss investering i form av hyresgäst Anpassning kommer att ske i och med det nya hyresavtalet. För den frånträdde ytan pågår ett uthyrningsarbete.

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

Vid årets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av en extern värderare. Värdet på bolagets fastigheter har minskat under perioden. Detta beror främst på bedömd hyra för handelshyresgästerna har sjunkit jämfört mot föregående värdering. Tingsvalvet har under året lämnat ett fåtal mindre hyresrabatter för att kunna bemöta hyresgästernas utmaningar i den pågående pandemin. Detta för att ytterligare stärka relationen med koncernens hyresgäster. Lämnade hyresrabatter under året till följd av Covid-19 har inte resulterat i några väsentliga negativa effekter för bolaget.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Uppllysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 26.

### Aktien och ägarna

Tingsvalvet Fastighets ABs (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 14 juni 2019. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3 040 000 st.

Aktiekursen per den 30 december 2020 uppgick till 93,5 kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 284 240 tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 323 st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

<b>Aktieägare per 2020-12-31</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Innehav (%)</b>
von Euler & Partners	375 000	12,3%
Randviken Fastigheter AB	303 680	10,0%
Avanza Pension	214 543	7,1%
Futur Pension	175 272	5,8%
Volvo Pensionsstiftelse	140 020	4,6%
Stena Metall Finans	125 000	4,1%
Nordnet Pensionsförsäkring	103 304	3,4%
K Öhlin Holding AB	100 000	3,3%
Swedbank Försäkring	80 000	2,6%
SEB Life international	85 000	2,8%
Summa 10 största aktieägare	1 701 819	56,0%
Övriga ägare	1 338 181	44,0%
<b>Summa aktieägare totalt</b>	<b>3 040 000</b>	<b>100,0%</b>

### Flerårsöversikt

<b>(Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2018-2019*</b>
Fastighetsintäkter	46 808	29 041
Driftnetto	33 538	20 821
Förvaltningsresultat	19 489	10 930
Årets resultat	-13 300	49 976
Marknadsvärde fastigheter	702 000	677 976
Balansomslutning	763 634	783 418
Genomsnittligt utestående aktier	3 040 000	2 572 778
Resultat per aktie, kr <sup>(1)</sup>	-4,37	19,43
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	41,0	43,2
Räntetäckningsgrad, % <sup>(3)</sup>	259,1	250,8
Avkastning på eget kapital, kr <sup>(4)</sup>	-4,08	19,92
Belåningsgrad, % <sup>(5)</sup>	59,8	61,9

<sup>(1)</sup> Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

<sup>(2)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för

<sup>(3)</sup> (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

<sup>(4)</sup> Periodens resultat (omräknat till 12 månader) hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

<sup>(5)</sup> Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

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

## Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

559177-5290

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	275 246 284
Årets resultat	1 743 201
	<u>276 989 485</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	15 200 000
i ny räkning balanseras	261 789 485
	<u>276 989 485</u>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Inför årsstämman den 15 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 5 kr per aktie, vilket innebär totalt 15 200 000 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1.25 kr per aktie betalas, således totalt 3 800 000 kr. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 19 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021. Föreslagen vinstutdelning är med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga koncernbolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st.

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.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-10-30 2019-12-31
Hysesintäkter	5	43 764	27 268
Serviceintäkter	5	3 044	1 773
Drift- och underhållskostnader	6	-10 425	-6 761
Fastighetsskatt	6	-2 845	-1 459
<b>Driftnetto</b>		<b>33 538</b>	<b>20 821</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 801	-2 642
Finansiella kostnader	10	-12 248	-7 249
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>19 489</b>	<b>10 930</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-34 958	46 524
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 469</b>	<b>57 454</b>
Aktuell skatt	11	-130	0
Uppskjuten skatt	11	2 299	-7 478
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 300</b>	<b>49 976</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-13 300	49 976
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	12		
Före utspädning		-4,37	19,43
Efter utspädning		-4,37	19,43

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-10-30 2019-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 300</b>	<b>49 976</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-13 300</b>	<b>49 976</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-13 300	49 976

---

**KONCERNENS RAPPORT  
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Not 2020-12-31 2019-12-31

(Tkr)

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter 14 702 000 677 976

**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjutna skattefordringar 20 7 143 4 458

**Summa anläggningstillgångar**

**709 143 682 434**

**Omsättningstillgångar**

Övriga kortfristiga fordringar 15 11 603 6 414

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 16 1 515 921

Likvida medel 17 41 373 93 649

---

**Summa omsättningstillgångar**

**54 491 100 984**

---

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**763 634 783 418**

---

---

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	18		
Aktiekapital (3 040 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 040	3 040
Övrigt tillskjutet kapital		285 585	285 585
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		24 517	49 976
<b>Summa eget kapital</b>		<b>313 142</b>	<b>338 601</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	19	416 696	415 634
Uppskjutna skatteskulder	20	12 322	11 936
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>429 018</b>	<b>427 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 353	7 552
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		4 590	979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 531	8 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 474</b>	<b>17 247</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>450 492</b>	<b>444 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>763 634</b>	<b>783 418</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående eget kapital</b>	-	-	-	-
Bolagsbildning 2018-10-30	500	-	-	<b>500</b>
Nyemission	3 040	300 960	-	<b>304 000</b>
Emissionskostnader	-	-15 375	-	<b>-15 375</b>
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	<b>-500</b>
Årets resultat	-	-	49 976	<b>49 976</b>
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>49 976</b>	<b>338 601</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>49 976</b>	<b>338 601</b>
Utdelning	-	-	-12 160	<b>-12 160</b>
Årets resultat	-	-	-13 300	<b>-13 300</b>
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>24 517</b>	<b>313 142</b>

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.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-10-31 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		19 489	10 930
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Finansiella poster		1 062	1 627
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>20 551</b>	<b>12 557</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-5 784	-7 335
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 800	7 552
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-742	8 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 826</b>	<b>21 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-620 156
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-58 982	-11 297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-58 982</b>	<b>-631 453</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	304 000
Emissionskostnader		-	-15 375
Upptagande av lån		-	420 000
Uppläggningskostnader externlån		-	-5 026
Utdelning		-9 120	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 120</b>	<b>703 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-52 277</b>	<b>93 649</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>93 649</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>41 373</b>	<b>93 649</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-10-30 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	13	2 031	1 249
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7,8	-3 639	-2 593
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 608</b>	<b>-1 344</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		364	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-737	-413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 981</b>	<b>-1 757</b>
Bokslutsdispositioner		4 340	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 359</b>	<b>-1 757</b>
Skatt på årets resultat	11	-615	3 578
<b>Årets resultat</b>		<b>1 743</b>	<b>1 821</b>

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

---

## MODERFÖRETAGETS

### BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2020-12-31 2019-12-31

---

#### TILLGÅNGAR

##### Anläggningstillgångar

##### Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	22	213 357	213 357
Uppskjuten skattefordran		2 962	3 578

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 319</b>	<b>216 935</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

##### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		51 286	1 199
Övriga kortfristiga fordringar	15	2 773	3 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	709	667
		<b>54 769</b>	<b>5 694</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>12 742</b>	<b>68 974</b>
-----------------------	--	---------------	---------------

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>67 511</b>	<b>74 667</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 830</b>	<b>291 602</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## MODERFÖRETAGETS

### BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	18		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (3 040 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 040	3 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 040</b>	<b>3 040</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		285 585	285 585
Balanserad vinst eller förlust		-10 339	-
Årets resultat		1 743	1 821
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>276 990</b>	<b>287 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>280 030</b>	<b>290 446</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		106	652
Övriga kortfristiga skulder		3 122	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	572	450
		<b>3 800</b>	<b>1 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 830</b>	<b>291 602</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>			<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital</b>	-	-	-	-	-
Bolagsbildning 2018-10-30	500	-	-	-	<b>500</b>
Nyemission	3 040	300 960	-	-	<b>304 000</b>
Emissionskostnader	-	-15 375	-	-	<b>-15 375</b>
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	-	<b>-500</b>
Årets resultat	-	-	-	1 821	<b>1 821</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	-	<b>1 821</b>	<b>290 446</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	-	<b>1 821</b>	<b>290 446</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	1 821	- 1 821	-
Utdelning	-	-	-12 160	-	<b>-12 160</b>
Årets resultat	-	-	-	1 743	<b>1 743</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	- 10 339	<b>1 743</b>	<b>280 030</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2018-10-30 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		2 359	-1 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Finansiella poster		672	392
Övriga justeringar		0	450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>3 031</b>	<b>-915</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-49 747	-6 086
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-396	706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-47 112</b>	<b>-6 295</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		0	-183 017
Lämnade aktieägartillskott		0	-30 340
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-213 357</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	304 000
Emissionskostnader		0	-15 375
Utdelning		-9 120	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 120</b>	<b>288 625</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56 232</b>	<b>68 974</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>68 974</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>12 742</b>	<b>68 974</b>

## 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 Regeringsgatan 38, Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Tingsvalvet har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2020

International Accounting Standards Board (IASB) har infört ändringar i ett antal standarder för räkenskapsår som gäller för perioder som börjar 1 januari 2020 eller senare. Dessa omfattar IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av en rörelse, i IAS 1 och IAS 8 rörande definitionen av väsentlighet, IBOR-reformen fas 1 gällande säkringsredovisning i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 samt tillägg i IFRS 16 Leasing avseende hyreslättnader till följd av Covid-19. Ingen av de nya och ändrade standarderna påverkar bolagets finansiella rapporter.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har givit ut ett antal nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft. Dessa omfattar främst förtydliganden i befintliga standarder, såsom IAS 16 - Property, plant and equipment gällande intäkter som erhålls innan tillgången bringats i bruk inte får redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde, IAS 37 avseende redovisning av förlustkontrakt samt införande av IBOR-reformen fas 2. Nya standarder som ännu ej trätt i kraft omfattar IFRS 17 Försäkringsavtal som kommer ersätta IFRS 4 Försäkringsavtal. Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

### **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.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga 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.

### **Segmentrapportering**

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. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment varpå segmentsupplysningar inte ger någon ytterligare information.



### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, 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 mm.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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.

### **IFRS 16 Leasingavtal**

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av koncernen från och med 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

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.

### **Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

### **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.

#### *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. Sålides 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 har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 14. 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 hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste 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.

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

De tre nivåerna definieras enligt följande:

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Finansiella instrument**

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

koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av

betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera 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".

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".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 14.

#### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. 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.

#### 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.

För kundfordringar finns förenklningar 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

### **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 2020 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter 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.

#### *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 14.

#### **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.

### 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*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån är tecknat med fast ränta, därigenom är koncernen ej exponerad för ränterisk.

**Likviditets- och finansieringsrisk**

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

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Totala likviditetsreserver uppgår till 41 373 tkr och består av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

<b>Koncernen 2020-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder			420 000		<b>420 000</b>
Leverantörsskulder	9 353				<b>9 353</b>
Övriga kortfristiga skulder	4 590				<b>4 590</b>
<b>Summa</b>	<b>13 943</b>	-	<b>420 000</b>	-	<b>433 943</b>
<b>Koncernen 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder			420 000		<b>420 000</b>
Leverantörsskulder	7 552				<b>7 552</b>
Övriga kortfristiga skulder	979				<b>979</b>
<b>Summa</b>	<b>8 531</b>	-	<b>420 000</b>	-	<b>428 531</b>
<b>Moderföretaget 2020-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	106				
Övriga kortfristiga skulder	3 122				<b>3 122</b>
<b>Summa</b>	<b>3 228</b>	-	-	-	<b>3 228</b>
<b>Moderföretaget 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	652				<b>652</b>
Övriga kortfristiga skulder	54				<b>54</b>
<b>Summa</b>	<b>706</b>	-	-	-	<b>706</b>



### **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 kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Fyra hyresgäster för ca 80 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos koncernföretag	-	-	51 286	1 199
Övriga kortfristiga fordringar	11 603	6 414	2 773	3 828
Likvida medel	41 373	93 649	12 742	68 974
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>52 976</b>	<b>100 063</b>	<b>66 801</b>	<b>74 001</b>

### **Värdering av finansiella instrument till verkligt värde**

#### **Koncernen**

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

#### **Moderföretaget**

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

### **Hantering av kapital**

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall belåningsgraden inte överstiga 75%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

**Not 5 Fastighetsintäkter**

	Koncernen	
	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	41 290	26 782
Fastighetsskatt	2 474	486
Serviceintäkter	3 044	1 773
<b>Summa</b>	<b>46 808</b>	<b>29 041</b>

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerings av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 3 044 (1 773) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	47 142	47 142
Senare än ett år men inom fem år	101 409	95 782
Senare än fem år	105 703	99 288
<b>Summa</b>	<b>254 254</b>	<b>242 212</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-9 909	-6 399
Reparationer och underhåll	-516	-363
Fastighetsskatt	-2 845	-1 459
<b>Summa</b>	<b>-13 270</b>	<b>-8 220</b>

**Not 7 Administrationskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningskostnader	-702	-702	-702	-702
Styrelsearvoden	-383	-254	-383	-254
Börskostnader	-240	-264	-240	-264
Uppstartskostnader	0	-358	0	-358
Revision	-254	-250	-254	-250
Övrigt	-222	-814	-2 060	-765
<b>Summa</b>	<b>-1 801</b>	<b>-2 642</b>	<b>-3 639</b>	<b>-2 593</b>

Koncernen har inga anställda. Den verkställande direktören är kontrakterad genom Arctic Business Management. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mikael Igelström	120	80	120	80
Tobias Emanuelsson	60	40	60	40
Jens Mattsson	60	40	60	40
Torsten Engwall	60	40	60	40
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>200</b>

#### Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	-254	-250	-254	-250
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-68	-	-68
<b>Summa</b>	<b>-254</b>	<b>-318</b>	<b>-254</b>	<b>-318</b>

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

#### Not 9 Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årsvisa värderingar. Se not 14 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

#### Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	-11 180	-6 504	-65	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-1 062	-660	-672	-392
Övriga finansiella kostnader	-6	-85	-	-21
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-12 248</b>	<b>-7 249</b>	<b>-737</b>	<b>-413</b>

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

Not 11 Skatt

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-130	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-386	-11 936	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	2 685	4 458	-615	3 578
<b>Summa</b>	<b>2 299</b>	<b>-7 478</b>	<b>-615</b>	<b>3 578</b>
<b>Total skatt</b>	<b>2 169</b>	<b>-7 478</b>	<b>-615</b>	<b>3 578</b>

Inkomstskatt i Sverige för år 2020 beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

**Avstämning årets skattekostnad**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2018-10-30	2020-01-01	2018-10-30
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultat före skatt	-15 469	57 454	2 359	-1 757
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (21,4 %)	3 310	-12 295	-505	376
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 330	-1 644	-	-88
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 943	1 506	-	0
Emissionskostnad	-	3 290	-	3 290
Effekt av ändrad skattesats*	-191	464	-115	0
Övriga justeringar	94	1 200	-	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 657	-	4	-
<b>Summa</b>	<b>-1 141</b>	<b>4 817</b>	<b>-110</b>	<b>3 202</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2 169</b>	<b>-7 478</b>	<b>-615</b>	<b>3 578</b>

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

\*Uppskjuten skatt på temporära skillnader räknas till skattesatsen 20,6% medan aktuell skatt beräknas till 21,4%. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när den temporära skillnaden förväntas aktualiseras. Aktuell skattesats för bolagsskatt 2020 är 21,4%, vilken sänks till 20,6% från den 1 januari 2021.

**Not 12 Resultat per aktie**

*Resultat per aktie*

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

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-01-01</b>	<b>2018-10-30</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-13 299 860	49 976 383
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	3 040 000	2 572 778
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-4,37</b>	<b>19,43</b>

**Not 13 Nettoomsättning**

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

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering sker årsvis genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående verkligt värde</b>	677 976	-
Fastighetsförvärv	-	620 155
Ny- till och ombyggnad	58 982	11 297
Orealiserade värdeförändringar	-34 958	46 524
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>702 000</b>	<b>677 976</b>

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 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.

<b>Värderingsantaganden</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årlig inflation, %	2,0%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	6,8%	6,8%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,8%	4,8%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0%	5,0%

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

<b>Värdeparameter</b>	<b>Antagande</b>	<b>Värdepåverkan</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Hyresnivå	+ 10%	+ 87 379	+ 78 747
Hyresnivå	- 10%	- 86 181	- 78 747
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-14 232	- 16 835
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	+ 17 078	+ 18 700
Långsiktig vakansgrad	+ 2%	+ 17 955	+ 11 731
Långsiktig vakansgrad	- 2%	- 16 757	- 11 731

**Not 15 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	867	1 371	205	337
Moms	-	33	248	523
Justering av köpeskilling	-	4 601	-	-
Övrigt	10 736	409	2 320	2 968
<b>Summa</b>	<b>11 603</b>	<b>6 414</b>	<b>2 773</b>	<b>3 828</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85	373	85	373
Förutbetalda driftskostnader	312	151	312	-
Upplupna intäkter	-	103	-	-
Övriga poster	1 118	293	312	293
<b>Summa</b>	<b>1 515</b>	<b>921</b>	<b>709</b>	<b>667</b>

**Not 17 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	41 373	93 649	12 742	68 974
<b>Summa</b>	<b>41 373</b>	<b>93 649</b>	<b>12 742</b>	<b>68 974</b>

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 040 000 st till ett kvotvärde av 1 krona.

**Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen**

Övrigt tillskjutet kapital består av överkurs som uppstod under 2019 under genomförd nyemission.

**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**

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

**Not 19 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	420 000	420 000	-	-
Förutbetalad uppläggningsavgift	-3 304	-4 366	-	-
<b>Summa</b>	<b>416 696</b>	<b>415 634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Uppskjuten skatt**

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverande underskottsavdrag	7 143	4 458	2 962	3 578
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>7 143</b>	<b>4 458</b>	<b>2 962</b>	<b>3 578</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	-12 322	-11 936	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-12 322</b>	<b>-11 936</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-5 179</b>	<b>-7 478</b>	<b>2 962</b>	<b>3 578</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 34 674 tkr.

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

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 092	7 299	-	-
Upplupna räntekostnader	937	967	-	-
Övriga poster	1 502	450	573	450
<b>Summa</b>	<b>7 531</b>	<b>8 716</b>	<b>573</b>	<b>450</b>



**Not 22 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	213 357	-
Förvärv	-	183 017
Lämnade aktieägartillskott	-	30 340
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>213 357</b>	<b>213 357</b>

Dotterföretag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
<b>Direktägda</b>				
Tingsvalvet Holding AB	100%	100%	50	213 357
Dotterföretag	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
<b>Direktägda</b>				
Tingsvalvet Holding AB	559201-9672	Stockholm	202 071	-1 251

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	420 000	420 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>420 000</b>	<b>420 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Eventalförpliktelser*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 24 Likvida medel i kassaflödet**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	41 373	93 649	12 742	68 974
<b>Summa</b>	<b>41 373</b>	<b>93 649</b>	<b>12 742</b>	<b>68 974</b>

## Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har inga inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige.

Tingsvalvet har ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB. Randviken äger 10% av aktierna i Tingsvalvet Fastighets AB (publ).

Koncernen har en hyresgaranti mot säljaren Randviken om 47 142 tkr per år fram till den 31 december 2021. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

### Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hyresgaranti Randviken	9 911	6 937	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 911</b>	<b>6 937</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Arctic Securities AS filial Sverige	-	-21 562	-	-21 562
Randviken Projektutveckling AB	-1 250	-729	-1 250	-729
<b>Summa</b>	<b>-1 250</b>	<b>-22 291</b>	<b>-1 250</b>	<b>-22 291</b>

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Tingsvalvet har efter balansdagen signerat två nya kontrakt med befintliga hyresgäster, H&M och Nordea. H&M:s kontrakt är i all väsentlighet liknande mot tidigare med oförändrad yta. H&M har en ensidig rätt till uppsägning eller omförhandling år 2023, 2025 eller 2027. Hyreskontraktet för Nordea innebär en avtalslängd om 5 år och omfattar en något minskad lokalyta mot det tidigare avtalet, med en yta om 2 133 kvm jämfört med tidigare dryga 3 000 kvm. Viss investering i form av hyresgästanpassning kommer att ske i och med det nya hyresavtalet. För den frånträdde ytan pågår ett uthyrningsarbete.

Vidare har koncernen ingått avtal om utökad finansiering hos befintlig långivare om 21 000 tkr. Detta som en del av finansieringen av beställda ÄTA i SBAB-projektet samt hyresgästanpassningar i nytecknade hyresavtal. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagen.

## Not 27 Utdelning

Inför årsstämman den 15 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 5 kr per aktie, vilket innebär totalt 15 200 000 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1.25 kr per aktie betalas, således totalt 3 800 000 kr. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 19 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

**Not 28 Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 11 mars 2021.

Stockholm den 11 mars 2021

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Jens Mattsson  
Styrelseledamot

Joachim Carlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 mars 2021

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
organisationsnummer 559177-5290

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 och koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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 revisionsd 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. Risker 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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Stockholm 2021-03-12

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor