

# DELÅRSRAPPORT

---

## Q2 2025



TINGSVALVET



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

**Tingsvalvet summerar ett aktivt andra kvartal där bolaget genomfört flera transaktioner, en kvittningsemission samt refinansieringar vilket stärker framtida resultat, kassaflöde samt intjäning.**

## **EKONOMI**

Halvårets förvaltningsresultat uppgick till 29,7 mkr (21,6), en ökning med 37,2 %. En utav anledningarna är större fastighetsbestånd men även flertalet hyresgäst Anpassningar och den ökade uthyrningsgraden påverkar positivt. Förvaltningsresultatet per aktie stiger med 31% till 1,01 kr/stamaktie (0,77). Periodens resultat uppgick till 62,4 mkr (23,4).

## **FASTIGHETER**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,2 procent. De få vakanser vi har finns i Askersund, Eskilstuna, Fagersta samt Karlstad. Det finns intressenter men vi ser att uthyrningsarbetet tar längre tid än tidigare då tänkbara hyresgäster är försiktiga. Vi har under senaste året intensifierat arbetet med förvärv i våra regionstäder. I dagsläget är fastighetsbeståndet störst i Karlstad med 30,4 procent av fastighetsvolymen tätt följt av Eskilstuna med 29,3 procent. Andelen i regionstäder

uppgår till 79,6 procent. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen.

## **TRANSAKTIONER**

Tingsvalvet genomförde under andra kvartalet förvärv om totalt 297 Mkr. Förvärven omfattar tre fastigheter med långa hyresavtal, i Eskilstuna och Västerås, med en genomsnittlig estimerad initial direktavkastning om 7,5 procent. Efter kvartalets utgång uppgår fastighetsvärdet till dryga 2,7 Mdr kronor.

## **FRAMTID**

Tillgången till kapital kommer framgent bli den viktigast ingrediensen för bolagets fortsatta tillväxtresa. Med bolagets opportunistiska inriktning borde det finnas affärsmöjligheter att ta tillvara under det närmaste året.

Håkan Karlsson, VD

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

|                                           | 2025<br>april-juni | 2024<br>april-juni | 2025<br>jan-juni | 2024<br>jan-juni |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Intäkter                                  | 52 216             | 37 602             | 100 194          | 75 783           |
| Driftnetto, tkr                           | 42 363             | 30 205             | 80 194           | 60 331           |
| Förvaltningsresultat, tkr                 | 15 530             | 9 955              | 29 695           | 21 638           |
| Periodens resultat, tkr                   | 50 770             | 15 860             | 62 422           | 23 438           |
| Förvaltningsresultat, kr/stamaktie        | 0,54               | -0,11              | 1,01             | 0,77             |
| Periodens resultat, kr/stamaktie          | 2,58               | 0,33               | 2,90             | 0,91             |
| Eget kapital, kr/stamaktie                | 41,65              | 39,26              | 41,65            | 39,26            |
| Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie   | 46,33              | 41,08              | 46,33            | 41,08            |
| Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång) | 33,80              | 28,00              | 33,80            | 28,00            |
| Överskottsgrad, %                         | 81,1               | 80,3               | 80,0             | 79,6             |
| Avkastning på eget kapital, % (halvår)    | 5,0                | 1,9                | 6,2              | 2,8              |
| Belåningsgrad, %                          | 57,7               | 51,6               | 57,7             | 51,6             |

## UTVECKLING UNDER JANUARI - JUNI

- Intäkterna ökade med 32,2% till 100,2 mkr (75,8)
- Driftöverskottet ökade med 32,9% till 80,2 mkr (60,3)
- Förvaltningsresultatet ökade med 37,2% till 29,7 mkr (21,6)
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 30,5% till 1,01 kr/stamaktie (0,77)
- Fastighetsvärdet ökade med 40,7 % till 2 736 mkr (1944)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,4 mkr (23,4) vilket motsvarar 2,90 kr/stamaktie (0,91)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 46,33 kr/aktie (41,08)
- Soliditeten uppgick till 37,2% (44,6)
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,2% (96,2)
- Belåningsgraden uppgick till 57,7% (51,6)





## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Den 1 april tillträdde fastigheten Navaren 6. Uthyrningsbar area uppgår till 1 928 kvm och köpeskillingen till 46,5 mkr.
- Den 1 april tillträdde indirekt 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.
- Den 15 maj tillträder Bolaget indirekt fastigheten Eskilstuna Valkyrian 40. Köpeskillingen uppgår till 28,3 mkr och uthyrningsbar area uppgår till 1 705 kvm.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Tingsvalvet har anställts Gunilla Arbell Östvik som ny CFO. Gunilla börjar sin tjänst 29:e september. Tingsvalvet har tidigare haft en konsult på tjänsten.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## RESULTATRÄKNING KONCERNEN

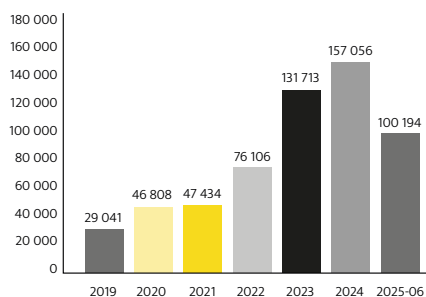
2025-03-31

| TKR                                                      | 2025<br>april-juni | 2024<br>april-juni | 2025<br>jan-juni | 2024<br>jan-juni |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter                                            | 46 994             | 36 921             | 90 607           | 71 810           |
| Serviceintäkter                                          | 5 222              | 681                | 9 587            | 3 973            |
| Drift- och underhållskostnader                           | -7 589             | -6 285             | -15 824          | -12 577          |
| Fastighetsskatt                                          | -2 264             | -1 112             | -4 176           | -2 875           |
| <b>Driftöverskott</b>                                    | <b>42 363</b>      | <b>30 205</b>      | <b>80 194</b>    | <b>60 331</b>    |
| Central administration                                   | -5 983             | -4 894             | -11 616          | -10 126          |
| Finansiella kostnader                                    | -20 850            | -15 355            | -38 883          | -28 566          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                              | <b>15 530</b>      | <b>9 955</b>       | <b>29 695</b>    | <b>21 638</b>    |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                 | 51 540             | 10 031             | 55 463           | 9 301            |
| Värdetförändring derivat                                 | -7 441             | -313               | -6 105           | -313             |
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>59 630</b>      | <b>19 673</b>      | <b>79 054</b>    | <b>30 626</b>    |
| Aktuell skatt                                            | -2 198             | -1 784             | -4 096           | -3 408           |
| Uppskjuten skatt                                         | -6 662             | -2 030             | -12 536          | -3 781           |
| <b>Periodens resultat</b>                                | <b>50 770</b>      | <b>15 860</b>      | <b>62 422</b>    | <b>23 438</b>    |
| Övrigt totalresultat                                     | -                  | -                  | -                | -                |
| <b>Summa totalresultat för perioden*</b>                 | <b>50 770</b>      | <b>15 860</b>      | <b>62 422</b>    | <b>23 438</b>    |
| Resultat per stamaktie, kr                               | 2,58               | 0,33               | 2,90             | 0,91             |
| Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental | 17 293             | 12 880             | 14 387           | 12 880           |

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

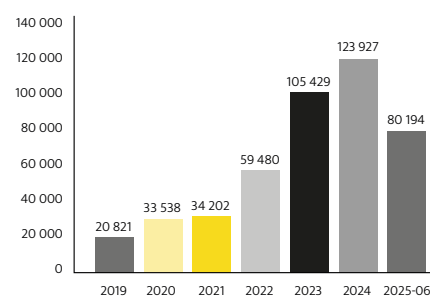
### INTÄKTER

2025-06-30



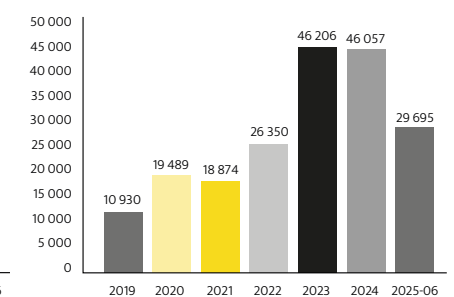
### DRIFTÖVERSKOTT

2025-06-30



### FÖRVALTNINGSRESULTAT

2025-06-30



## 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-juni 2025 och kvartalet april-juni 2025.**

### RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet fortsatt byggnationen av bilanläggningen till Hedin i Eskilstuna. Planerat färdigställande datum är september-25. Under andra kvartalet har bolaget förvärvat tre fastigheter för 297 mkr till en direktavkastning i snitt på 7,5%. Detta och med tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 80,2 Mkr (60,3) och överskottsgraden uppgick till 80,0% (79,6).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för kvartalet till 15,5 Mkr (10,0) och för perioden till 29,7 Mkr (21,6). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick för perioden till 1,01 kr (0,77).

Periodens resultat före skatt uppgick till 79,1 Mkr (30,6). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 62,4 (23,4) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter, före skatt, med 55,5 Mkr (9,3).

Genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,9%.

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 100,2 Mkr (78,8). Hyresintäkterna uppgick till 90,6 Mkr (71,8) och serviceintäkterna till 9,6 Mkr (4,0). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 208,0 Mkr och för befintliga kontrakt till 204,9 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,2% (96,2). De vakanser som finns är i Askersund, Eskilstuna, Fagersta och Karlstad.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -15,8 Mkr (-12,6). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och kundförluster.

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till -11,6 Mkr (-10,1). 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 för perioden till -4,1 Mkr (-3,4) och uppskjuten skatt till -12,5 Mkr (-3,8). 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.

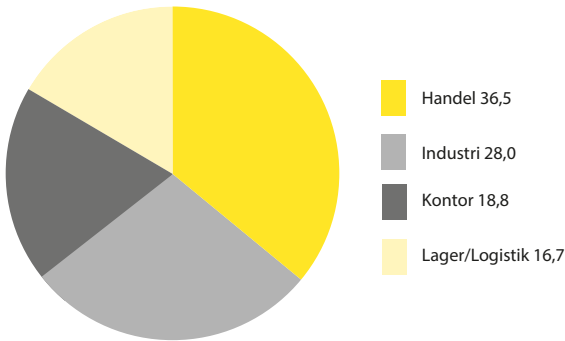
# FASTIGHETER

## FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 59 fastigheter (40) med en total uthyrningsbar area om 185 378 kvm (140 650). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 36,1% av hyresvärdet, tätt följt av industri med 28,0%, därefter kontor med 19,1% och lager/logistik med 16,8%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR  
2025-06-30

| Lokaltyp       | MKR              | %    |
|----------------|------------------|------|
| Handel         | 998 148          | 36,5 |
| Industri       | 776 600          | 28,0 |
| Kontor         | 514 500          | 18,8 |
| Lager/Logistik | 455 600          | 16,7 |
| <b>Totalt</b>  | <b>2 736 141</b> |      |

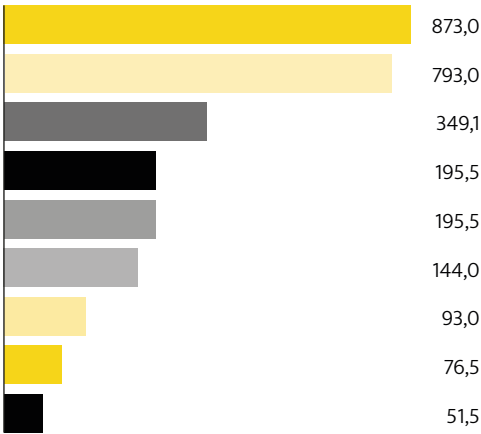


Fastigheterna finns i 9 (7) marknadsområden där Karlstad är störst och står för 30,6% (41,5) av marknadsvärdet. Eskilstuna är näst störst med 29,0% (10,3), Västerås står för 12,8% (3,7), Skövde för 7,1% (17,4), Örebro för 7,1% (10,6), Övrigt 5,3% (5,5), Göteborg 3,4% (4,7) Jönköping 2,8% (3,6) samt Trestadsregionen 1,9% (2,6). Av det totala fastighetsvärdet ligger 79,38% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 175 hyreskontrakt (106) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 6,24 år. De tio största hyresgästerna svarar för 42,5% av det totala hyresvärdet genom 18 hyreskontrakt.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR  
2025-06-30

| Ort            | MKR          | %     |
|----------------|--------------|-------|
| Karlstad       | 873,0        | 30,6  |
| Eskilstuna     | 793,0        | 29,0  |
| Västerås       | 349,1        | 12,8  |
| Skövde         | 195,5        | 7,1   |
| Örebro         | 195,5        | 7,1   |
| Övrigt         | 144,0        | 5,3   |
| Göteborg       | 93,0         | 3,4   |
| Jönköping      | 76,5         | 2,8   |
| Trestad        | 51,5         | 1,9   |
| <b>2 736,1</b> | <b>100,0</b> |       |
| Regionstäder   |              | 79,38 |



\* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg



## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

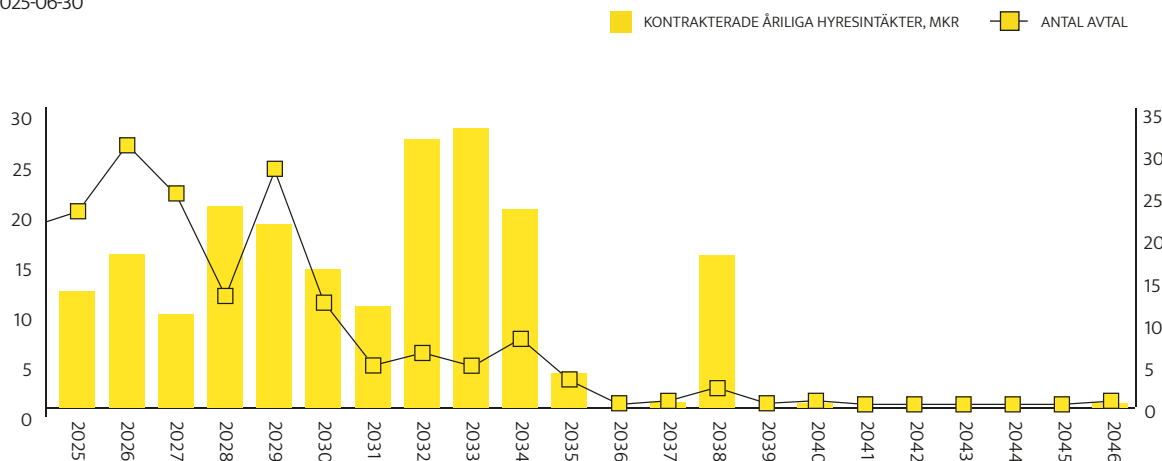
Under kvartalet har 3 fastigheter (7) tillträtts genom förvärv av bolag innehållande styckfastigheter. Fastigheterna är placerade i Eskilstuna (2) och Västerås. Förvärven gjordes till en direktavkastning, i snitt, på cirka 7,5%. Efter förvärven uppgår den ekonomiska uthyrningsraden för Tingsvalvet till 98,2%. (96,2)

## FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under perioden uppgick till 55,5 mkr (9,3) I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 55,5 mkr (9,3). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 30 juni värderats med ett avkastningskrav på 6,9%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I kvartal 2 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

2025-06-30



## STÖRSTA HYRESGÄSTER

2025-06-30

| Hyresgäst                         | Orter                        | Lokaltyp        | Antal avtal | Andel av totalt kontraktsvärde, % |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| SBAB Bank AB                      | Karlstad                     | Kontor          | 3           | 11,08%                            |
| Ahlberg Dollarstore AB            | Skövde, Vimmerby, Vänersborg | Handel          | 3           | 5,17%                             |
| Grahns Konfektyr AB               | Skövde                       | Industri        | 2           | 4,30%                             |
| Nordic Wellness                   | Tranås, Västerås             | Lager/logistik  | 2           | 4,04%                             |
| Nordea Bank AB                    | Karlstad                     | Kontor          | 1           | 3,53%                             |
| Tigerholm Sportbar, O'Learys AB   | Karlstad                     | Handel          | 1           | 3,22%                             |
| Tuna Entreprenad & Förvaltning AB | Eskilstuna, Västerås         | Kontor/Industri | 3           | 3,18%                             |
| Jumpyard Concepts AB              | Västerås                     | Lager/logistik  | 1           | 3,03%                             |
| Lagerproffsen i Eskilstuna AB     | Eskilstuna                   | Lager/logistik  | 1           | 2,59%                             |
| Eskilstuna Padel Center AB        | Eskilstuna                   | Lager/logistik  | 1           | 2,30%                             |
| <b>10 Största hyresgäster</b>     |                              |                 | <b>18</b>   | <b>42,5%</b>                      |
| Övriga hyresgäster                |                              |                 | 157         | 57,5%                             |
| <b>Totalt</b>                     |                              |                 | <b>175</b>  | <b>100,0%</b>                     |

## FINANSIERING

### SKULDER

Den 30 juni 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 602,7 mkr (1 035) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 5,03% (5,79). Bankfinansieringen är fördelad på 8(9) banker, varav Swedbank är störst med 25,28% av finansieringsvolymen.

Finansnettot uppgick under perioden till -38,9 (-28,6), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8) och belåningsgraden till 57,7 % (51,6). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 1,32 år (1,99). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder uppgick till 2,76 år (5,12).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2025-06-30

| År            | Ränteförfallostruktur (tkr) | %            | Genomsnittlig ränta (%) | Låneförfallostruktur (tkr) | %            |
|---------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| 0-1           | 811 731                     | 50,6         | 4,76                    | 240 308                    | 15,0         |
| >1-2          | -                           | -            | -                       | 731 296                    | 45,6         |
| >2-3          | 310 400                     | 19,4         | 4,25                    | 539 290                    | 33,6         |
| >3-4          | 435 879                     | 27,2         | 6,44                    | 16 987                     | 1,1          |
| >4-5          | 44 688                      | 2,8          | 4,50                    |                            | 0,0          |
| >5-           | -                           | -            | -                       | 74 816                     | 4,7          |
| <b>Totalt</b> | <b>1 602 697</b>            | <b>100,0</b> | <b>5,03</b>             | <b>1 602 697</b>           | <b>100,0</b> |

### 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 innebär 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.

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

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 18 501 951 (16 200 066). 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 33,80 kr (28,00) per den sista juni 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

2025-06-30

| Aktieägare                         | Antal<br>A -aktier | Antal<br>B-aktier | Preferens<br>aktier | Summa inne-<br>hav | Ägarandel, % | Röstvärde, % |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Stockslätten AB                    | 745 893            | 610 000           |                     | 1 355 893          | 7,33%        | 10,55%       |
| EkoFast Invest AB                  | 672 271            | 993 747           | 12 958              | 1 678 976          | 9,07%        | 10,11%       |
| Karlsarvet Capital AB              | 573 936            | 774 343           | 50 000              | 1 398 279          | 7,56%        | 8,58%        |
| Anders Tangen privat och via bolag | 566 158            | 780 285           | 67 852              | 1 414 295          | 7,64%        | 8,51%        |
| Eiendomsinvestor AS                | 542 772            | 727 410           | 22 285              | 1 292 467          | 6,99%        | 8,08%        |
| Axagon Aktiebolag                  | 323 268            | 472 177           | 5 813               | 801 258            | 4,33%        | 4,85%        |
| PE Invest Aktiebolag               | 319 245            | 319 245           |                     | 638 490            | 3,45%        | 4,59%        |
| Hans-Olov Blom Aktiebolag          | 217 503            | 279 270           | 8 142               | 504 915            | 2,73%        | 3,22%        |
| Brisas Invest AB                   | 209 458            | 281 896           | 8 715               | 500 069            | 2,70%        | 3,12%        |
| Förvaltix Fastigheter AB           |                    | 1 990 000         |                     | 1 990 000          | 10,76%       | 2,60%        |
| <b>Summa tio största</b>           | <b>4 170 504</b>   | <b>7 228 373</b>  | <b>175 765</b>      | 10 218 749         | 62,56%       | 64,23%       |
| Övriga aktieägare                  | 2 269 496          | 3 746 531         | 911 282             | 6 927 309          | 37,44%       | 35,77%       |
| <b>Totalt antal aktier</b>         | <b>6 440 000</b>   | <b>10 974 904</b> | <b>1 087 047</b>    | 18 501 951         | 100,0%       | 100,0%       |

## EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 1 042,5 mkr (893,1) vilket ger en soliditet på 37,2% (44,6) och motsvarar ett eget kapital på 41,65 kr/stamaktie (39,26) och ett långsiktigt substansvärde på 46,33 kr per stamaktie (41,08).

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 30 juni 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                                          | Förvaltningsbestånd |            |              |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------|
|                                                                    | 2025-03-31          | FÖRÄNDRING | 2025-06-30   |
| <b>MKR</b>                                                         |                     |            |              |
| Intäkter                                                           | 207,2               | 9,7        | 216,9        |
| Fastighetskostnader                                                | -34,9               | -4,1       | -39,0        |
| <b>Driftöverskott</b>                                              | <b>172,3</b>        | <b>5,6</b> | <b>177,9</b> |
| Central administration                                             | -19,5               | -1,6       | -21,0        |
| Finansnetto                                                        | -78,4               | -2,2       | -80,6        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                        | <b>74,4</b>         | <b>1,9</b> | <b>76,3</b>  |
| Förvaltningsfastigheter, mkr                                       | 2 625               | 86         | 2 711        |
| Totalt antal aktier                                                | 17 414 904          | -          | 17 414 904   |
| Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)                         | 672                 | -          | 672          |
| Överskottsgrad, %                                                  | 83,1%               | -1,1       | 82,0%        |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                            | 1,95                | -          | 1,95         |
| Direktavkastning fastigheter, %                                    | 6,56%               | -          | 6,56%        |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie                                     | 4,27                | 0,11       | 4,38         |
| Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, % | 8,86%               | 0,22       | 9,08%        |

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 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 30 juni 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 7 personer (6). Medelåldern var 49,2 år och andelen kvinnor uppgick till 42,85%

### 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 kostnadsökningar 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. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. 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                                          | 2025-06-30       | 2024-06-30       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 2 736 141        | 1 944 779        | 2 433 372        |
| Derivat                                      |                  |                  |                  |
| Inventarier                                  | 695              | 502              | 784              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>2 736 836</b> | <b>1 945 280</b> | <b>2 434 156</b> |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 30 509           | 14 149           | 26 685           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 931            | 11 178           | 15 231           |
| Likvida medel                                | 24 493           | 31 243           | 54 115           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>63 933</b>    | <b>56 569</b>    | <b>96 031</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>2 800 769</b> | <b>2 001 849</b> | <b>2 530 187</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 18 502           | 16 200           | 16 200           |
| Övrigt tillskjutet kapital                   | 1 015 122        | 937 233          | 1 017 112        |
| Fritt eget kapital                           | 8 850            | -60 381          | -57 037          |
| <b>Totalt eget kapital</b>                   | <b>1 042 474</b> | <b>893 053</b>   | <b>976 274</b>   |
| Räntebärande skulder                         | 1 289 161        | 924 538          | 1 169 034        |
| Övriga långfristiga skulder                  | 396              |                  | 294              |
| Derivat                                      | 6 626            | 313              | 521              |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 57 504           | 27 712           | 44 692           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 353 687</b> | <b>952 563</b>   | <b>1 214 540</b> |
| Leverantörsskulder                           | 14 489           | 7 230            | 18 966           |
| Räntebärande skulder                         | 324 187          | 110 408          | 254 282          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 38 325           | 13 836           | 30 131           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 608           | 24 759           | 35 993           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>404 609</b>   | <b>156 234</b>   | <b>339 372</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>1 758 296</b> | <b>1 108 797</b> | <b>1 553 912</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>2 800 769</b> | <b>2 001 849</b> | <b>2 530 187</b> |

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Tkr                            | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel inkl<br>årets res. | Summa            | Minoritet | Totalt<br>eget<br>kapital |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------|-----------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>13 798</b>     | <b>853 343</b>                   | <b>-72 185</b>                               | <b>794 956</b>   | <b>0</b>  | <b>794 956</b>            |
| 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                    |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>16 200</b>     | <b>1 017 111</b>                 | <b>-57 036</b>                               | <b>976 274</b>   | <b>0</b>  | <b>976 274</b>            |
| Pågående kvittningsemission    | 1 990             | -81 152                          | 79 162                                       | 0                |           |                           |
| Kvittningsemission             | 312               |                                  | 29 688                                       | 30 000           |           | 30 000                    |
| Skuld Utdelning 2025           |                   |                                  | -23 915                                      | -23 915          |           | -23 915                   |
| Utdelning                      |                   |                                  | -2 307                                       | -2 307           |           | -2 307                    |
| Årets resultat                 |                   |                                  | 62 422                                       | 62 422           |           | 62 422                    |
| <b>Eget kapital 2025-06-30</b> | <b>18 502</b>     | <b>935 959</b>                   | <b>88 013</b>                                | <b>1 042 474</b> |           | <b>1 042 474</b>          |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| TKR                                                      | 2025-06-30      | 2024-06-30     | 2024-12-31      |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                              |                 |                |                 |
| Resultat före skatt                                      | 79 054          | 50 362         | 72 089          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödeflödet |                 | -22 644        | -26 000         |
| - Avskrivningar                                          | 171             |                |                 |
| - Justering ränta                                        | -181            | 342            |                 |
| - Värdeförändring fastigheter                            | -55 463         |                |                 |
| - Värdeförändring derivatinstrument                      | 6 105           |                |                 |
| - Övrigt                                                 |                 |                |                 |
| Betald skatt                                             | -7 365          | -4 033         | -1 408          |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>    | <b>22 321</b>   | <b>24 027</b>  | <b>44 681</b>   |
| Förändring av rörelsekapital                             |                 |                |                 |
| Förändring av kf skattefordran                           |                 |                |                 |
| Förändring av fordringar                                 | -4 595          | 692            | -18 728         |
| Förändring av kf skulder kreditinstitut                  |                 |                |                 |
| Förändring av kf skatteskuld                             |                 |                |                 |
| Förändring uppl ränta                                    |                 |                |                 |
| Förändring av kortfristiga skulder                       | -10 515         | 7 668          | 34 605          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>7 211</b>    | <b>32 387</b>  | <b>60 558</b>   |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                          |                 |                |                 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar            |                 |                |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter                   | -24 415         | -11 591        | -30 800         |
| Förvärv av fastigheter                                   | -313 835        | -118 649       | -479 197        |
| Försäljning av fastigheter                               | 123 658         | 73 113         | 73 113          |
| Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar        | -475            | -10            | -506            |
| Försäljning av materiella tillgångar                     |                 |                |                 |
| Förändring uppskjuten skattefordran                      |                 |                |                 |
| Förvärv av finansiella tillgångar / dotterföretag        |                 |                |                 |
| Försäljning av finansiella tillgångar                    |                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-215 067</b> | <b>-57 137</b> | <b>-437 390</b> |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                         |                 |                |                 |
| Nyemission                                               |                 | 59 692         | 59 693          |
| Hybridobligation                                         |                 |                |                 |
| Emissionskostnader                                       |                 |                | -1 604          |
| Utdelning                                                | -16 589         | -11 222        | -23 463         |
| Övriga avsättningar                                      |                 |                |                 |
| Uppskj skatt                                             |                 |                |                 |
| Derivatinstrument                                        |                 |                |                 |
| Upptagna lån                                             | 291 843         | 492 322        | 1 026 629       |
| Övriga långfristiga skulder                              |                 |                | 295             |
| Amorteringar av lån                                      | -97 020         | -502 449       | -648 252        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>178 234</b>  | <b>38 343</b>  | <b>413 298</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-29 622</b>  | <b>13 593</b>  | <b>36 466</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>54 115</b>   | <b>17 649</b>  | <b>17 649</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>24 493</b>   | <b>31 243</b>  | <b>54 115</b>   |

# KONCERNENS NYCKELTAL

| TKR                                                    | 2025<br>april-juni | 2024<br>april-juni | 2025<br>jan-juni | 2024<br>jan-juni |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE</b>                            |                    |                    |                  |                  |
| Antal fastigheter vid periodens utgång                 | 59                 | 40                 | 59               | 40               |
| Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm                | 185 378            | 140 650            | 185 378          | 140 650          |
| Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr | 2 736 141          | 1 944 779          | 2 736 141        | 1 944 779        |
| Fastighetsvärde, kr/kvm                                | 14 760             | 13 827             | 14 760           | 13 827           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 98,2               | 96,2               | 98,2             | 96,2             |
| Överskottsgrad, %                                      | 81,1               | 80,3               | 80,0             | 79,6             |
| Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %            | 1,65               | 1,58               | 3,10             | 3,17             |
| <b>FINANSIELLA</b>                                     |                    |                    |                  |                  |
| Eget kapital vid årets slut, tkr                       | 1 042 474          | 893 053            | 1 042 474        | 893 053          |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 5,0                | 1,9                | 6,2              | 2,8              |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                | 1,5                | 1,1                | 1,5              | 1,3              |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                | 1,7                | 1,6                | 1,8              | 1,8              |
| Belåningsgrad total, %                                 | 57,7               | 51,6               | 57,7             | 51,6             |
| Soliditet, %                                           | 37,2               | 44,6               | 37,2             | 44,6             |
| Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %             | 5,03               | 5,79               | 5,03             | 5,79             |
| <b>NYCKELTAL PER AKTIE</b>                             |                    |                    |                  |                  |
| Antal stamaktier vid periodens slut, tusental          | 17 415             | 15 180             | 17 415           | 15 180           |
| Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental         | 17 293             | 13 263             | 17 293           | 13 263           |
| Vägt genomsnittligt antal prefaktier, tusental         | 1 054              | 969                | 1 054            | 969              |
| Eget kapital, kr/stamaktie                             | 41,65              | 39,26              | 41,65            | 39,26            |
| Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie                | 46,33              | 41,08              | 46,33            | 41,08            |
| Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)                  | 33,80              | 28,00              | 33,80            | 28,00            |
| Förvaltningsresultat, kr/stamaktie                     | 0,54               | -0,11              | 1,01             | 0,77             |
| Resultat efter skatt, kr/stamaktie                     | 2,58               | 0,33               | 2,90             | 0,91             |

## 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 april-juni | 2024 april-juni | 2025 jan-juni  | 2024 jan-juni |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning             | -               | -               | -              | -             |
| <b>Omsättning</b>           | -               | -               | -              | -             |
| Central administration      | -5307           | -4 519          | -10 668        | -8 974        |
| <b>Rörelseresultat</b>      | -5307           | <b>-4 519</b>   | <b>-10 668</b> | <b>-8 974</b> |
| Finansiella intäkter        | -               | -               | -              | -             |
| Finansiella kostnader       | -5977           | -475            | -11 046        | -913          |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | -11 285         | <b>-4 994</b>   | <b>-21 715</b> | <b>-9 887</b> |
| Bokslutsdispositioner       | -               | -               | -              | -             |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>-11 225</b>  | <b>-4 994</b>   | <b>-21 715</b> | <b>-9 887</b> |
| Aktuell skatt               |                 | 1 346           |                | -             |
| Uppskjuten skatt            |                 | -               |                | -             |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>-11 225</b>  | <b>-3 648</b>   | <b>-21 715</b> | <b>-9 887</b> |

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| TKR                                            | 2025-06-30       | 2024-06-30       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                  |                  |
| Inventarier                                    | 262              | 114              | 136              |
| Aktier i dotterbolag                           | 667 272          | 664 331          | 667 272          |
| Uppskjuten skattefordran                       | 1 491            | 2 045            | 1 491            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>669 025</b>   | <b>666 490</b>   | <b>668 898</b>   |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 810 104          | 653 176          | 786 707          |
| Kortfristiga fordringar                        | 1 343            | 740              | 6 471            |
| Likvida medel                                  | 194              | 5 713            | 25 467           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>811 641</b>   | <b>659 628</b>   | <b>818 645</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>1 480 666</b> | <b>1 326 119</b> | <b>1 487 543</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                   | 18 502           | 16 200           | 16 200           |
| Fritt eget kapital                             | 923 487          | 853 392          | 919 811          |
| <b>Totalt eget kapital</b>                     | <b>941 989</b>   | <b>869 592</b>   | <b>936 011</b>   |
| Räntebärande skulder                           | 295 249          | -                | 300 000          |
| Övriga långfristiga skulder                    | -                | -                | -                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>295 249</b>   | <b>0</b>         | <b>300 000</b>   |
| Räntebärande skulder                           | -                | 13 750           | 13 613           |
| Leverantörsskulder                             | 1 048            | 1 745            | 2 074            |
| Skulder till koncernföretag                    | 237 102          | 437 922          | 215 990          |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 234              | 1 938            | 14 738           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 5 044            | 1 171            | 5 117            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>243 428</b>   | <b>456 527</b>   | <b>251 533</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>1 480 666</b> | <b>1 326 119</b> | <b>1 487 543</b> |

## KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RAPPORTER

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt räntintäkter. 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, 22 AUGUSTI 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 22 augusti 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

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Delårsrapport Q3 2025  | 21 november 2025 |
| Bokslutskommuniké 2025 | 27 februari 2026 |
| Delårsrapport Q1 2026  | 15 maj 2026      |



# 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/AKTIE

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

### FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/AKTIE

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

### RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

### RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE 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 50

633 46 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

[info@tingsvalvet.se](mailto:info@tingsvalvet.se)

Information om Tingsvalvet finns på

[www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)



TINGSVALVET