

Delårsrapport

Q1 2026



TINGSVALVET

VD har ordet

Tingsvalvet befinner sig i en expansiv fas och i dagsläget ser vi främst möjligheter. Senaste tolv månaderna har bolagets fastighetsvärde ökat med 33% till 3,2 miljarder kronor.

EKONOMI

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 19,1 mkr (14,2), en ökning med 35,1 %. En utav anledningarna är större fastighetsbestånd men även flertalet hyresgäst Anpassningar och den ökade uthyrningsgraden påverkar positivt. Förvaltningsresultatet per aktie stiger med 44,8% till 0,68 kr/stamaktie (0,47). Periodens resultat uppgick till 22,3 mkr (11,7).

FASTIGHETER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,8 procent. Det finns intressenter, till de få lokala vakanta ytorna, 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 Eskilstuna med 30,7 procent av fastighetsvolymen tätt följt av Karlstad med 26,2 procent. Andelen i regionstäder uppgår till 79,5 procent. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen med ytterligare förvärv i regionstäder.

FRAMTIDEN

Tillgången till kapital kommer framgent bli den viktigaste ingrediensen för bolagets fortsatta tillväxtresa. Med bolagets opportunistiska inriktning borde det finnas affärsmöjligheter att ta tillvara under det närmaste året. Vi blickar framåt med försiktig optimism. Med vår långsiktiga strategi och vårt engagerade team är vi väl positionerade att fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

Håkan Karlsson, VD

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT

+35%

19,1 MKR (14,2)

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT
KR/STAMAKTIE

0,68

(0,47)

PERIODENS RESULTAT
KR/STAMAKTIE

0,86

(0,32)

NAV
KR/STAMAKTIE

51,11

BÖRSKURS 47,20

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2026 Jan-Mars	2025 Jan-Mars	2025 Jan-Dec
Intäkter, tkr	63 572	47 978	212 016
Driftöverskott, tkr	49 126	37 830	167 176
Förvaltningsresultat, tkr	19 142	14 164	69 996
Periodens resultat, tkr	22 332	11 650	124 149
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,68	0,47	2,53
Periodens resultat, kr/stamaktie	0,86	0,32	5,65
Eget kapital, kr/stamaktie	46,32	40,23	45,04
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	51,11	43,30	50,07
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)*	47,20	34,00	39,40
Överskottsgrad, %	77,3	78,8	78,9
Avkastning på eget kapital, % (rullande tolv)	12,2	5,5	11,7
Belåningsgrad, %	60,1	55,8	55,8

* Börskursen avser Tingsvalvet Fastighets A (TINGS A).

UTVECKLING UNDER JANUARI-MARS 2026

- Intäkterna ökade med 32,5 % till 63,6 mkr (48,0).
- Driftöverskottet ökade med 29,9 % till 49,1 mkr (37,8)
- Förvaltningsresultatet ökade med 35,1 % till 19,1 mkr (14,2)
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 44,8 % till 0,68 kr/stamaktie (0,47)
- Fastighetsvärdet ökade med 33,2 % till 3 183 mkr (2 389).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 22,3 mkr (11,6) vilket motsvarar 0,86 kr/stamaktie (0,32).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 51,11 kr/aktie (43,30).
- Soliditeten uppgick till 34,7 % (39,1).
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,8% (98,0)
- Belåningsgraden uppgick till 60,1 % (55,8).



Skövde, Tängen 2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

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

Den 8 januari tillträdde fastigheten Nithammaren 8 i Eskilstuna av Eskilstuna Kommunfastigheter AB. Fastigheten har en uthyrningsbar area uppgående till 4 090 kvm och köpeskillingen uppgick till 95 mkr.

27 februari tillträdde bolaget VEXA Industrihus 3 AB innehållande fastigheten Katrineholm Gjuteriet 12. Fastighetsvärdet uppgick till 21 mkr till drygt 8% direktavkastning. Fastigheten är fullt uthyrd.

3 mars sade bolagets CFO, Gunilla Arbell Östvik upp sig. Gunillas tjänst upphör per 31 maj. Därefter kommer bolaget gå tillbaka till CFO konsultrollen bolaget hade innan Gunillas anställning.

Den 16 mars förvärvades bolaget Slagstahuset Fastighets AB innehållande fastigheten Eskilstuna Slagsta 1:9 och överenskommet fastighetsvärde uppgick till 47 mkr. Uthyrningsbar area uppgår till 2 762 kvm och fastigheten är fullt uthyrd. Tillträde var 29 april.

Den 25 mars ingick Tingsvalvet avtal med Partner Fondkommission AB avseende tjänsten som Certified Adviser. Partner Fondkommission AB tillträdde som Certified Adviser den 1 april 2026 och övertog tjänsten från Vator Securities AB.

Karlstad, Mercurius 14 & 16



AKTIEUTDELNING

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

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

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

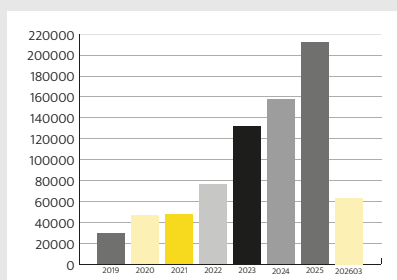
RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2026-03-31

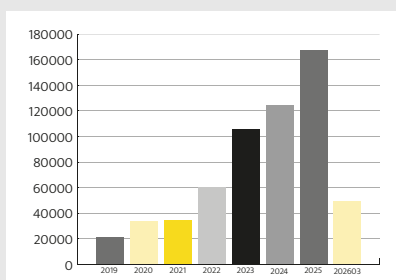
TKR	2026 Jan-Mars	2025 Jan-Mars	2025 Jan-Dec
Hysesintäkter	58 417	43 613	191 171
Serviceintäkter	5 155	4 365	20 845
Drift- och underhållskostnader	-11 962	-8 235	-35 396
Fastighetsskatt	-2 484	-1 912	-9 444
Driftöverskott	49 126	37 830	167 176
Central administration	-5 553	-5 633	-21 224
Finansnetto	-24 431	-18 033	-75 956
Förvaltningsresultat	19 142	14 164	69 996
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	5 055	3 923	90 928
Värdoförändring derivat	7 050	1 336	-2 828
Resultat före skatt	31 247	19 423	158 096
Aktuell skatt	-3 222	-1 898	-6 454
Uppskjuten skatt	-5 693	-5 874	-27 493
Periodens resultat	22 332	11 650	124 149
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	22 332	11 650	124 149
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,86	0,32	5,65
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	17 457	17 170	17 357

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

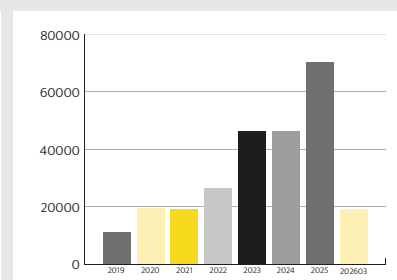
INTÄKTER, TKR



DRIFTÖVERSKOTT, TKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Perioden avser januari-mars 2026.

RESULTAT

Under kvartalet tillträdde fastigheterna Gjuteriet 12 i Katrineholm samt Nithammaren 8 i Eskilstuna. Bolaget har totalt sett en fortsatt hög uthyrningsgrad på 98,8 procent vilket gav ett driftöverskott för perioden på 49,1 mkr (37,8). Överskottsgraden uppgick till 77,3 procent (78,8).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 19,1 mkr (14,2). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,68 kr (0,47). Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på förvärv.

Resultat före skatt uppgick för perioden till 31,2 mkr (19,4) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter, före skatt, med 5,1 mkr (3,9). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 22,3 mkr (11,6).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 63,6 mkr (48,0). Hyresintäkterna uppgick till 58,4 mkr (43,6) och serviceintäkterna till 5,2 mkr (4,4). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 249,9 mkr och för befintliga kontrakt till 247,0 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent (98,0). De vakanser som finns är i Askersund, Eskilstuna, Fagersta och Karlskoga. Under perioden har uthyrning skett i Karlstad med kontraktsvärde uppgående till 8,7 mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -14,4 mkr (-10,1). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och kundförluster.

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till -5,6 mkr (-5,6). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet var vid periodens utgång 10 personer, fem män och fem kvinnor. (en kvinna halvtidsanställd)

Genomsnittlig ränta på lån har minskat till 4,90 procent (5,19).

Orealiserade värdeförändringar uppgår till 5,1 mkr (3,9).

SKATT

Aktuell skatt uppgick till -3,2 mkr (-1,9) och beräknades på periodens skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar och övriga skattemässiga justeringar. Bolagsskatten för 2026 uppgår till 20,6 procent.

Uppskjuten skatt uppgick till -5,7 mkr (-5,9) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter.

FASTIGHETER

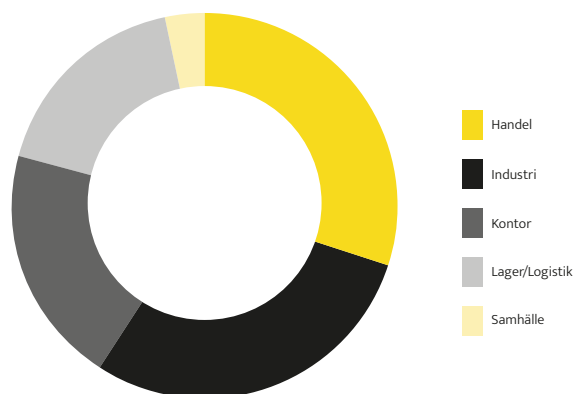
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 67 fastigheter (56) med en total uthyrningsbar area om 219 490 kvm (170 820). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, lager/logistik, kontor och samhälle. Handel är största kategorin med 30,0 procent av hyresvärdet, tätt följt av industri med 29,3 procent, därefter kontor med 20,1 procent, lager/logistik med 17,3 procent och slutligen samhälle 3,3%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2026-03-31

Lokaltyp	MKR	%
Handel	953 436	30,0
Industri	932 221	29,3
Kontor	641 262	20,1
Lager/Logistik	551 281	17,3
Samhälle	105 000	3,3
Totalt	3 183 200	100



Fastigheterna finns i 9 (9) marknadsområden där Eskilstuna är störst och står för 30,7 procent (29,5) av marknadsvärdet. Karlstad är näst störst med 26,2 procent (34,4), Västerås står för 13,4 procent (5,2), Örebro för 9,6 procent (8,0), Skövde för 6,0 procent (8,1), Göteborg 3,0 procent (3,8) Jönköping 2,4 procent (3,0), Trestadsregionen 1,7 procent (2,1) samt övriga 7,0 procent (6,0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 79,5 procent (76,9) i regionstäder.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

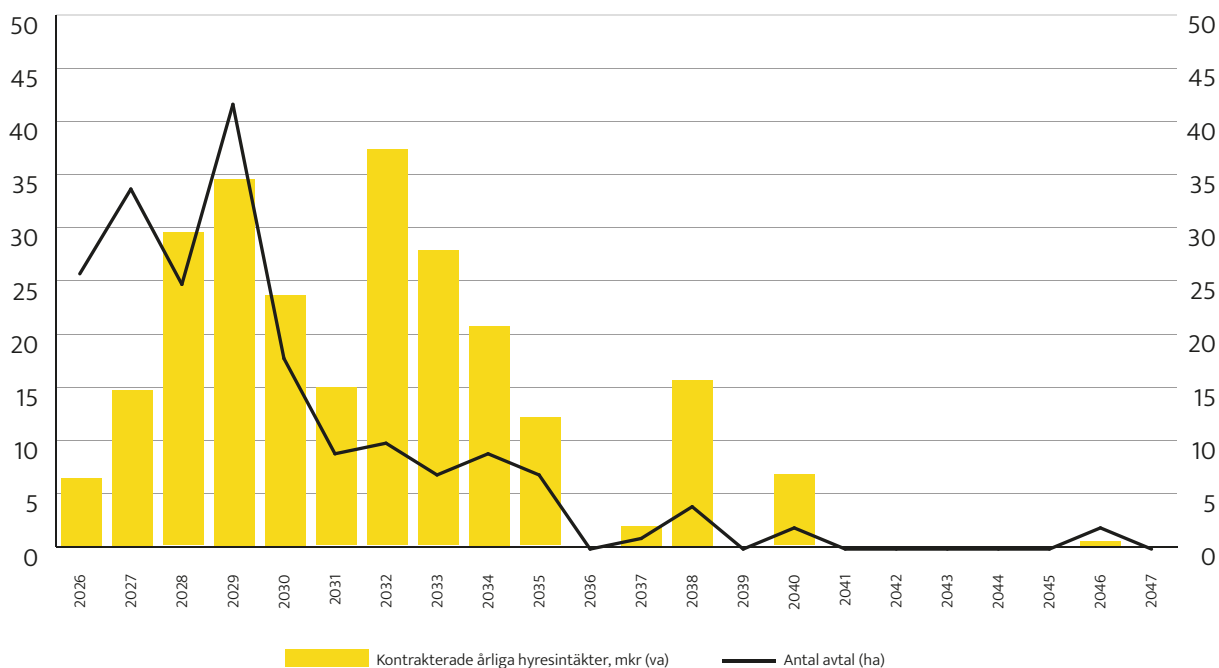
2026-03-31

Ort	MKR	%
Eskilstuna	976,80	30,69
Karlstad	835,00	26,23
Västerås	426,90	13,41
Örebro	304,50	9,57
Skövde	191,00	6,00
Göteborg	95,50	3,00
Jönköping	78,00	2,45
Trestadsregionen	54,00	1,70
Övriga	221,50	6,96
Totalt	3 183,2	100,00
Regionstäder		79,50

Tingsvalvet har vid periodens utgång 196 hyreskontrakt (157) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyreskontrakt uppgår till 5,87 år. De tio största hyresgästerna svarar för 37,9 (45,5) procent av de totala hyresintäkterna genom 19 (17) hyreskontrakt.

FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRESAVTAL

2026-03-31



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 2 fastigheter (1) tillträtts. I januari tillträdde fastigheten Nithammaren 8 i Eskilstuna (4 090 kvm) och i mars Gjuteriet 12 i Katrineholm (1 890 kvm). De förvärvade fastigheter är fullt uthyrda. Efter förvärven uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden för Tingsvalvet till 98,8 procent (98,0).

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till 5,1 mkr (3,9). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0,0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 5,1 mkr (3,9). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 mars värderats med ett avkastningskrav på 6,9 procent. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. I samband med kvartal 1 2026 har samtliga fastigheter internvärderats. 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, Savills, Colliers och SVEFA och samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året.

FASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2026-03-31

TKR	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020
	Jan-Mars	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Ingående verkligt värde	3 055 113	2 433 372	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000	677 976
Fastighetsförvärv	119 546	607 572	587 700	260 412	944 709	-	-
Ny- till och ombyggnad	1 746	46 899	30 752	3 975	11 233	42 496	58 982
Orealiserade värdeförändringar	6 795	107 270	37 420	-32 387	-44 442	-22 496	-34 958
Fastighetsförsäljningar	-	-140 000	-88 000	-	-	-	-
Totalt	3 183 200	3 055 113	2 433 372	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2026-03-31

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra, tkr
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	9,1	22 225
Ahlberg Dollarstore AB	Skövde, Vimmerby, Vänersborg	Handel	3	4,5	11 003
Nordic Wellness	Tranås, Västerås	Lager/logistik	2	3,7	9 105
Grahns Konfektyr AB	Skövde	Industri	2	3,7	8 981
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	3,0	7 264
BR Group AB	Örebro	Handel	2	3,0	7 235
Tuna Entreprenad & Förvaltning AB	Eskilstuna, Västerås	Kontor/Industri	3	2,9	6 978
Råbe Tooling AB	Västerås	Industri	1	2,7	6 663
Tigerholm Sportbar, O'Learys AB	Karlstad	Handel	1	2,7	6 632
Jumpyard Concepts AB	Västerås	Lager/logistik	1	2,6	6 291
10 Största hyresgäster			19	37,9	92 377
Övriga hyresgäster			177	62,1	151 592
Totalt			196	100,0	243 969

Eskilstuna, Linjalen 10



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 2 046 mkr (1433,8) och den genomsnittliga låneräntan var 4,90 procent (5,19). Bankfinansieringen är fördelad på 8 (8) banker, varav Swedbank är störst med 24 (28) procent av finansieringsvolymen.

Finansnettot uppgick under perioden till -24,4 (-18,0), varav finansiella intäkter utgjorde 0,0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8) och belåningsgraden till 60,1 procent (55,8). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,93 år (1,56). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder uppgick till 2,46 år (2,91).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2026-03-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	1 252 167	61,2	5,25	178 686	8,7
>1-2	310 385	15,2	4,21	865 256	42,3
>2-3	303 200	14,8	4,25	834 392	40,8
>3-4	180 571	8,8	4,84	-	-
>4-5	-	-	-	94 653	4,6
>5-	-	-	-	73 335	3,6
Totalt	2 046 323	100,0	4,90	2 046 323	100,0

AKTIER

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

I augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, i Bolagets bolagsordning. Vid införandet beslutades även att tidigare aktieslag som benämndes stamaktier framöver benämns som stamaktie av serie A. Genom fondemissionen ökade Bolagets aktiekapital med 6 440 000 kronor genom emission av 6 440 000 nya stamaktier av serie B. Det dubbla antalet stamaktier i Bolaget innebar att aktiekursen vid avskiljandet teoretiskt sett borde halveras.

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

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

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

I maj 2024 utfördes en företrädesemission av B-aktier. Företrädesemissionen var fulltecknad och tillförde bolaget 59,8 mkr 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.

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

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

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

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

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 18 666 730 (18 501 951). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 11 016 877 B aktier samt 1 209 853 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 47,20 kr (34,00) per den sista mars 2026. 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.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Tingsvalvet ingick i januari 2026 ett swapavtal med Pareto Securities AB, i syfte att genomföra så kallade syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier. Aktierna kommer användas under sommaren vid förvärv som apportemissioner.

OBLIGATION

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

Efter emissionerna av de ytterligare obligationerna uppgår totalt utestående belopp under ramverket till 500 mkr.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid periodens slut uppgick eget kapital till 1 166,2 mkr (987,9) vilket ger en soliditet på 34,7 procent (39,1) och motsvarar efter justering för preferensaktier ett eget kapital på 46,32 kr/stamaktie (40,23) och ett långsiktigt substansvärde på 51,11 kr per stamaktie (43,30).

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB

2026-03-31

Aktieägare*	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferensaktier	Summa innehav	Ägarandel, %	Röstvärde, %
NP3 Fastigheter AB	1 184 028	2 807 525	0	3 991 553	21,38	19,12
Tendron Invest AB	1 013 120	111 177	0	1 124 297	6,02	13,37
EkoFast Invest AB	674 124	1 048 961	12 958	1 736 043	9,30	10,18
Eiendomsinvestor AS	592 772	779 410	0	1 372 182	7,35	8,75
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	797 723	67 852	1 431 733	7,67	8,52
Axagon AB	355 292	519 050	3 118	877 460	4,70	5,32
PE Invest AB	319 245	319 245	0	638 490	3,42	4,58
Brisas Invest AB	213 877	281 896	8 715	504 488	2,70	3,17
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	172 985	174 000	5 000	351 985	1,89	2,49
Futur	162 357	171 194	19 277	352 828	1,89	2,37
Summa tio största	5 253 958	7 010 181	116 920	12 381 059	66,33	77,87
Övriga aktieägare	1 186 042	4 006 696	1 092 933	6 285 671	33,67	22,13
Totalt antal aktier	6 440 000	11 016 877	1 209 853	18 666 730	100,0	100,0

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

Eskilstuna, Torlunda 1:291



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 mars 2026 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:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2026 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetskostnader har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2026.

MKR	Förvaltningsbestånd		
	2025-12-31	FÖRÄNDRING	2026-03-31
Intäkter	257,0	4,0	261,0
Fastighetskostnader	-43,6	-0,5	-44,1
Driftöverskott	213,4	3,4	216,8
Central administration	-22,0	-0,2	-22,2
Finansnetto	-100,1	-1,1	-101,2
Förvaltningsresultat	91,3	2,1	93,4
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 181	51	3 232
Totalt antal stamaktier	17 456 877	-	17 456 877
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport, efter avdrag av preferenskapital)	786	0	786
Överskottsgrad, %	83,0	0,1	83,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	0,01	1,92
Direktavkastning fastigheter, %	6,71	0,00	6,71
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie (efter preferensaktieutdelning)	3,57	0,12	3,69

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med Triple Net-avtal mot hyresgästerna vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Tingsvalvet till 9,5 personer (7). Medelåldern var 45,3 år och andelen kvinnor uppgick till 45 procent.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riske exponeringen 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 vakanser, lägre hyresintäkter samt ökade drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan också 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 intäcks- 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 (ÅRL) och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med ÅRL. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2024. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med ÅRL och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 -Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2025 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

TKR	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 183 200	2 388 877	3 064 614
Derivat	3 702	815	
Inventarier	686	706	734
Summa anläggningstillgångar	3 187 588	2 390 398	3 065 348
Övriga kortfristiga fordringar	32 583	31 997	22 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 962	6 007	6 962
Likvida medel	132 883	100 559	201 119
Summa omsättningstillgångar	171 428	138 563	230 617
SUMMA TILLGÅNGAR	3 359 016	2 528 961	3 295 965
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	18 667	18 190	18 667
Övrigt tillskjutet kapital	1 085 714	935 959	1 085 712
Fritt eget kapital	61 800	33 775	39 469
Totalt eget kapital	1 166 181	987 925	1 143 848
Räntebärande skulder	1 742 413	918 694	1 732 377
Derivat	-	-	3 349
Övriga långfristiga skulder	482	295 003	1 432
Uppskjutna skatteskulder	78 827	50 572	72 354
Summa långfristiga skulder	1 821 721	1 264 270	1 809 512
Räntebärande skulder	296 225	220 109	263 130
Leverantörsskulder	5 949	8 051	4 959
Övriga kortfristiga skulder	20 649	18 296	31 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 290	30 312	43 200
Summa kortfristiga skulder	371 114	276 766	342 605
Summa skulder	2 192 835	1 541 036	2 152 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 359 016	2 528 961	3 295 965

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res.	Summa	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	16 200	1 017 110	-57 036	976 274	976 274
Registrering kvittningsemission B-aktier	1 990	-1 990		0	0
Kvittningsemission preferensaktier	190	58 935		59 125	59 125
Kvittningsemission B-aktier	287	11 657		11 944	11 944
Skuld utdelning 2025-2026			-4 840	-4 840	-4 840
Utdelning			-22 804	-22 804	-22 804
Årets resultat			124 149	124 149	124 149
Eget kapital 2025-12-31	18 667	1 085 713	39 469	1 143 849	1 143 849
Årets resultat			22 332	22 332	22 332
Eget kapital 2026-03-31	18 667	1 085 713	61 801	1 166 181	1 166 181

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2026	2025	2025
Den löpande verksamheten	Jan-Mars	Jan-Mars	Jan-Dec
Resultat före skatt	31 247	19 423	158 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		-5 648	
- Avskrivningar	81		325
- Justering ränta	743		3 064
- Värdeförändring fastigheter	-5 055		-91 428
- Värdeförändring derivatinstrument	-7 051		2 828
- Övrigt			107
Betald skatt	-4 852	-5 564	-2 680
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	15 113	8 211	70 312
Förändring av rörelsekapital			
- Förändring av fordringar	-9 046	-9 395	4 870
- Förändring av kortfristiga skulder	4 043	-18 454	-12 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 110	-19 638	63 069
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 727	-13 871	-44 070
Förvärv av fastigheter	-111 805	-53 100	-545 967
Försäljning av fastigheter		123 658	123 658
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-33	-60	-694
Försäljning av materiella tillgångar			267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 565	56 627	-466 806
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission			
Emissionskostnader			
Utdelning	-7 259	-6 122	-25 750
Upptagna lån	75 112	68 706	933 620
Övriga långfristiga skulder			
Amorteringar av lån	-32 634	-53 179	-357 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 219	9 405	550 741
Årets kassaflöde	-68 236	46 394	147 004
Likvida medel vid periodens början	201 119	54 115	54 115
Likvida medel vid periodens slut	132 883	100 509	201 119

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2026 Jan-Mars	2025 Jan-Mars	2025 Jan-Dec
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter (periodens utgång)	67	56	65
Uthyrbar area, kvm (periodens utgång)	219 490	170 820	213 510
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr (periodens utgång)	3 183 200	2 388 877	3 064 614
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 503	13 985	14 353
Ekonomisk uthyrningsgrad, % (periodens utgång)	98,8	98,0	98,0
Överskottsgrad, %	77,3	78,8	78,9
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % (rullande tolv månader)	6,05	6,04	6,08
FINANSIELLA			
Eget kapital, tkr (periodens utgång)	1 166 181	987 925	1 143 848
Avkastning på eget kapital, % (rullande tolv månader)	12,2	5,5	11,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9
Belåningsgrad total, %	60,1	55,8	58,8
Soliditet, %	34,7	39,1	34,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, % (periodens utgång)	4,90	5,19	4,90
NYCKELTAL PER AKTIE			
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	17 457	17 170	17 457
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	17 457	17 170	17 357
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	1 210	1 020	1 089
Eget kapital, kr/stamaktie (efter avdrag för preferenskapital)	46,32	40,23	45,04
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie (efter avdrag för preferenskapital)	51,11	43,30	50,07
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)*	47,20	34,00	39,40
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,68	0,47	2,53
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,86	0,32	5,65

* Börskursen avser Tingsvalvet Fastighets A (TINGS A).

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 21 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2026 Jan-Mars	2025 Jan-Mars	2025 Jan-Dec
Nettoomsättning	-	-	44 900
Omsättning	-	-	44 900
Central administration	-5 962	-5 361	-20 671
Rörelseresultat	-5 962	-5 361	24 229
Finansiella intäkter	-	-	6 969
Finansiella kostnader	-7 847	-5 069	-24 101
Förvaltningsresultat	-13 808	-10 430	7 097
Bokslutsdispositioner	-	-	-25 105
Resultat före skatt	-13 808	-10 430	-18 008
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-1 137
Periodens resultat	-13 808	-10 430	-19 145

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Tillgångar			
Inventarier	374	120	401
Aktier i dotterbolag	667 272	667 272	667 272
Uppskjuten skattefordran	354	1 491	354
Summa finansiella anläggningstillgångar	667 999	668 883	668 027
Fordringar hos koncernföretag	971 425	767 341	925 235
Kortfristiga fordringar	21 896	2 121	694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 168	-	3 377
Likvida medel	74 190	18 965	150 587
Summa omsättningstillgångar	1 068 679	788 428	1 079 893
SUMMA TILLGÅNGAR	1 736 678	1 457 311	1 747 920
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 667	18 190	18 667
Pågående kvittningsemission	-	-	-
Fritt eget kapital	927 816	907 391	941 624
Totalt eget kapital	946 483	925 581	960 291
Räntebärande skulder	492 797	294 913	494 989
Summa långfristiga skulder	492 797	294 913	494 989
Räntebärande skulder	-	26	-
Leverantörsskulder	1 407	1 949	809
Skulder till koncernföretag	280 780	226 023	258 611
Övriga kortfristiga skulder	5 731	4 689	22 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 481	4 129	11 043
Summa kortfristiga skulder	297 399	236 816	292 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 736 678	1 457 311	1 747 920

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RAPPORTER

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

FÖRSÄKRAN

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

ESKILSTUNA, 15 MAJ 2026

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 15 maj 2026, klockan 08.00 CEST.

KALENDARIUM

Delårsrapport Q2 2026	28 augusti 2026
Delårsrapport Q3 2026	20 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	26 februari 2027

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)

Kungsgatan 78

632 21 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

DEFINITIONER*

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt, rullande 12 månader, i relation till genomsnittligt eget kapital under perioden.

BELÅNINGSGRAD

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER

Driftöverskott, rullande 12 månader, i relation till fastigheternas genomsnittliga verkliga värde.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital efter avräkning av preferenskapital i relation till antal stamaktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad årshyra i relation till hyresvärdet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdetförändringar i fastigheter och derivat samt före skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultat reducerat med utdelning för preferensaktier i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA

Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

HYRESINTÄKTER

Kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade hyresintäkter inklusive bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt och avräkning av preferenskapital i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång.

PREFERENSKAPITAL

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

RESULTAT EFTER SKATT PER STAMAKTIE

Periodens resultat efter skatt reducerat med utdelning för preferensaktier i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

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)

Kungsgatan 78

632 21 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

info@tingsvalvet.se

Information om Tingsvalvet finns på

www.tingsvalvet.se



TINGSVALVET