

Delårsrapport

Q2 2026



TINGSVALVET

VD har ordet

Tingsvalvet fortsatte växa med god lönsamhet under det andra kvartalet. Fastighetsvärdet stiger sakta men säkert och är nu uppe i knappt 3,3 miljarder kronor.

EKONOMI

Intäkterna ökade under det första halvåret med 26,8 % till 127 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat uppgick till 40,8 mkr (29,7), en ökning med 37,3 %. En av anledningarna är större fastighetsbestånd men även flertalet hyresgästpassningar och den ökade uthyrningsgraden påverkar positivt. Förvaltningsresultatet per aktie stiger med 48,9% till 1,50 kr/stamaktie (1,01).

FASTIGHETER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,9 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 31,4 procent av fastighetsvolymen tätt följt av Karlstad med 26,7 procent. Andelen i regionstäder uppgår till 80,0 procent.

Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen med ytterligare förvärv i regionstäder men samtidigt inte sluta var opportunistiska. Förvärv i mindre orter i närheten av våra regionstäder kan fortsatt vara aktuellt så länge som parametrarna känns rätt gällande avtalslängd, hyresgäst, triple net avtal och avkastning.

FRAMTIDEN

Vi kommer fortsätta resan från ett enfastighetsbolag till att vara ett av de högst värderingsmässigt yieldade noterade bolagen. Kassaflöden är extremt viktigt och detta i samband med trygga långsiktiga hyresgäster är vår högsta prio. Under hösten skall vi fortsätta renodla beståndet med dessa parametrar som största drivkraft.



Håkan Karlsson, VD

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT

+37%

40,8 MKR (29,7)

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT
KR/STAMAKTIE

1,50

(1,01)

NAV
KR/STAMAKTIE

51,22

BÖRSKURS 48,40

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2026 April-Juni	2025 April-Juni	2026 Jan-Juni	2025 Jan-Juni
Intäkter, tkr	63 442	52 216	127 014	100 194
Driftöverskott, tkr	51 338	42 363	100 464	80 194
Förvaltningsresultat, tkr	21 638	15 530	40 780	29 695
Periodens resultat, tkr	14 059	50 770	36 391	62 422
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,82	0,54	1,50	1,01
Periodens resultat, kr/stamaktie	0,39	2,58	1,25	2,90
Eget kapital, kr/stamaktie	45,16	41,65	45,16	41,65
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	51,22	46,33	51,22	46,33
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	48,40	33,80	48,40	33,80
Överskottsgrad, %	80,9	81,1	79,1	81,1
Avkastning på eget kapital, % (rullande 12 mån)	8,7	8,9	8,7	8,9
Belåningsgrad, %	60,6	57,7	60,6	57,7

* Börskursen avser Tingsvalvet Fastighets A (TINGS A).

UTVECKLING UNDER JANUARI-JUNI 2026

- Hyresintäkterna ökade med 26,8 % till 127,0 mkr (100,2).
- Driftöverskottet ökade med 25,3 % till 100,5 mkr (80,2)
- Förvaltningsresultatet ökade med 37,3 % till 40,8 mkr (29,7)
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 48,9 % till 1,50 kr/stamaktie (1,01)
- Fastighetsvärdet ökade med 19,9 % till 3 281 mkr (2 736).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 8,6 mkr (55,5).
- Periodens resultat uppgick till 36,4 mkr (62,4).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 51,22 kr/aktie (46,33).
- Soliditeten uppgick till 33,6 % (37,2).
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,9% (98,2)
- Belåningsgraden uppgick till 60,6 % (57,7).



Karlstad, Eda Bruket 4

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

29 april tillträdde bolaget Slagstahuset Fastighets AB innehållande fastigheten Eskilstuna Slagsta 1:9. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 47 mkr. Uthyrningsbar area uppgår till 2 762 kvm och fastigheten är fullt uthyrd.

Den 1 juni förvärvades och tillträdde bolaget EIG Karlstad S5 AB innehållande fastigheten Karlstad Sjövinden 5 och överenskommet fastighetsvärde uppgick till 40 mkr. Uthyrningsbar area uppgår till 2 897 kvm och fastigheten är fullt uthyrd med ett 10 årigt triple net hyresavtal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET

UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Karlstad, Mercurius 14 & 16



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

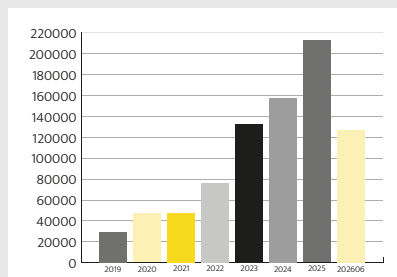
RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2026-06-30

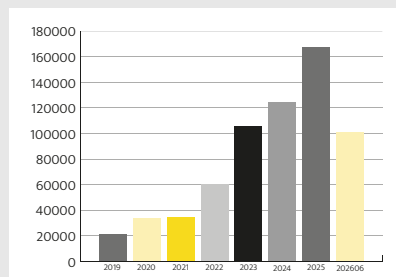
TKR	2026 April-juni	2025 April-juni	2026 Jan-juni	2025 Jan-juni
Hysesintäkter	59 518	46 994	117 935	90 607
Serviceintäkter	3 925	5 222	9 080	9 587
Drift- och underhållskostnader	-10 372	-7 589	-22 334	-15 824
Fastighetsskatt	-1 732	-2 264	-4 216	-4 176
Driftöverskott	51 338	42 363	100 464	80 194
Central administration	-4 778	-5 983	-10 331	-11 616
Finansnetto	-24 923	-20 850	-49 354	-38 883
Förvaltningsresultat	21 638	15 530	40 780	29 695
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 561	51 540	8 616	55 463
Värdeförändring derivat	-5 274	-7 441	1 776	-6 105
Resultat före skatt	19 924	59 630	51 171	79 054
Aktuell skatt	-3 919	-2 198	-7 141	-4 096
Uppskjuten skatt	-1 947	-6 662	-7 640	-12 536
Periodens resultat	14 059	50 770	36 391	62 422
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	14 059	50 770	36 391	62 422
Resultat per stamaktie, kr	0,39	2,58	1,25	2,90
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	17 457	17 293	17 457	17 293

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

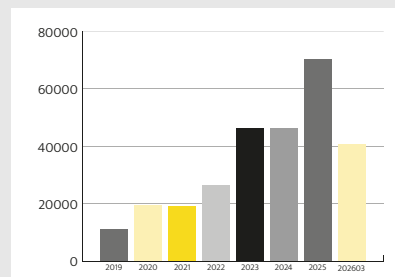
INTÄKTER, TKR



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-juni 2026.

RESULTAT

Under kvartalet tillträdde fastigheterna Eskilstuna Slagsta 1:9 samt Sjövinden 5 i Karlstad. Bolaget har totalt sett en fortsatt hög uthyrningsgrad på 98,9 procent vilket gav ett driftöverskott för perioden på 100,5 mkr (80,2). Överskottsgraden uppgick till 79,1 procent (81,1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 40,8 mkr (29,7). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 1,50 kr (1,01). Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på förvärv.

Resultat före skatt uppgick för perioden till 51,2 mkr (79,1) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter, före skatt, med 8,6 mkr (55,5). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 36,4 mkr (62,4).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 127,0 mkr (100,2). Hyresintäkterna uppgick till 118,0 mkr (90,6) och serviceintäkterna till 9,0 mkr (9,6). Serviceintäkterna bestod framför allt av vidaredebitering av kostnader för värme, el och vatten. Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 257,4 mkr och för befintliga kontrakt till 254,5,0 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,9 procent (98,2). De vakanser som finns är i Askersund, Eskilstuna, Fagersta och Karlskoga. Under perioden har uthyrning skett i Karlstad med kontraktswärde uppgående till 8,7 mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -26,5 mkr (-20,0). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och kundförluster.

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till -10,3 mkr (-11,6). Centrala administra-

tionskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet var vid periodens utgång 9 personer, fem män och fyra kvinnor. (en kvinna halvtidsanställd)

Genomsnittlig ränta på lån har minskat till 4,85 procent (5,03).

Orealiserade värdeförändringar uppgår till 8,6 mkr (55,5).

SKATT

Aktuell skatt uppgick till -7,1 mkr (-4,1) 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 -7,6 mkr (-12,5) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheter.

FASTIGHETER

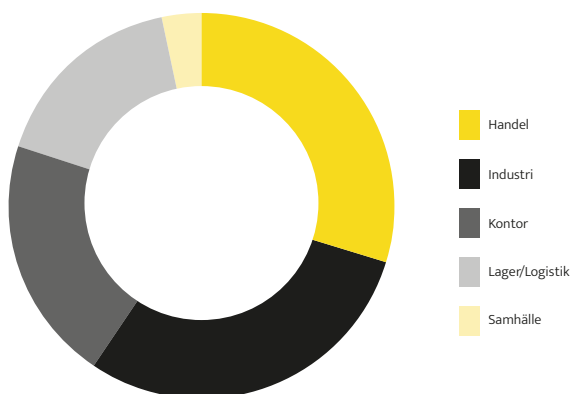
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 69 fastigheter (59) med en total uthyrningsbar area om 225 149 kvm (185 378). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, lager/logistik och kontor. Handel är största kategorin med 29,9 procent av hyresvärdet, tätt följt av industri med 29,7 procent, därefter kontor med 20,4 procent, lager/logistik med 16,8 procent och slutligen samhälle 3,2%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2026-06-30

Lokaltyp	MKR	%
Handel	979 186	29,9
Industri	972 621	29,7
Kontor	667 012	20,4
Lager/Logistik	551 281	16,8
Samhälle	105 000	3,2
Totalt	3 275 100	100

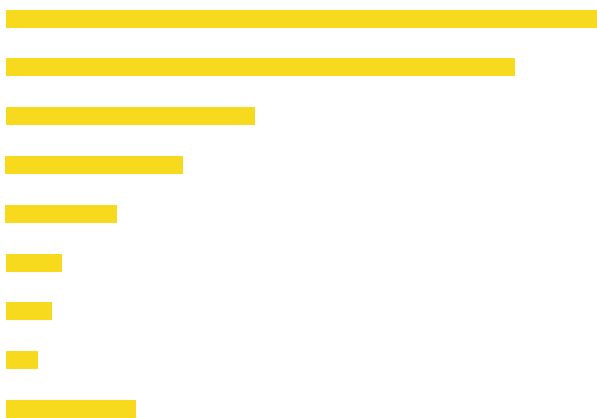


Fastigheterna finns i 9 (9) marknadsområden där Eskilstuna är störst och står för 31,4 procent (29,0) av marknadsvärdet. Karlstad är näst störst med 26,7 procent (30,6), Västerås står för 13,0 procent (12,8), Örebro för 9,3 procent (7,1), Skövde för 5,8 procent (7,1), Göteborg 2,9 procent (3,4) Jönköping 2,4 procent (2,8), Trestadsregionen 1,7 procent (1,9) samt övriga 6,8 procent (5,3). Av det totala fastighetsvärdet ligger 80,1 procent (79,4) i regionstäder.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2026-06-30

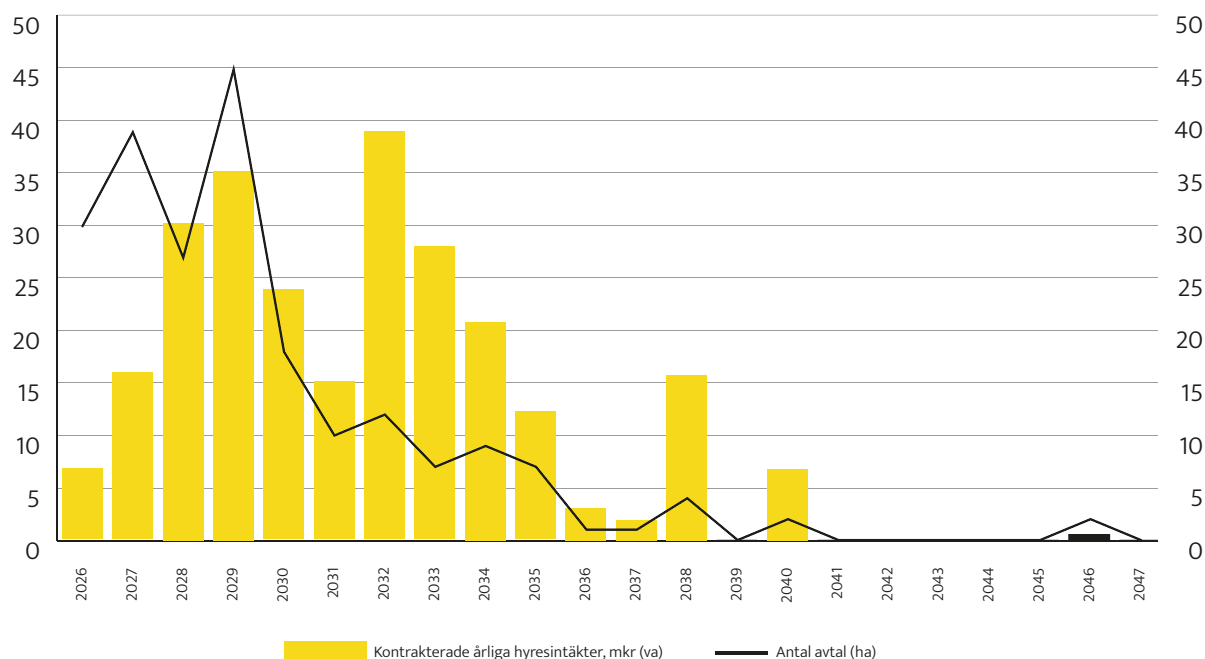
Ort	MKR	%
Eskilstuna	1028,30	31,40
Karlstad	875,00	26,72
Västerås	426,90	13,03
Örebro	304,50	9,30
Skövde	191,00	5,83
Göteborg	95,50	2,92
Jönköping	78,00	2,38
Trestadsregionen	54,00	1,65
Övriga	221,90	6,78
3 275,10	100,00	
Regionstäder		80,06



Tingsvalvet har vid periodens utgång 214 hyreskontrakt (175) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyreskontrakt uppgår till 5,7 år. De tio största hyresgästerna svarar för 36,3 (42,5) procent av de totala hyresintäkterna genom 19 (18) hyreskontrakt.

FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRESAVTAL

2026-06-30



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 2 fastigheter (3) tillträtts. I april tillträdde fastigheten Slagsta 1:9 i Eskilstuna (2 762 kvm) och i juni Sjövinden 5 i Karlstad (2 897 kvm). De förvärvade fastigheter är fullt uthyrda. Efter förvärven uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden för Tingsvalvet till 98,9 procent (98,2).

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under perioden uppgick till 8,6 mkr (55,5). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0,0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 8,6 mkr (55,5). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 30 juni värderats med ett avkastningskrav på 6,9 procent. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. I samband med kvartal 2 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

2026-06-30

TKR	2026 Jan-Juni	2025 Jan-Dec	2024 Jan-Dec	2023 Jan-Dec	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Ingående verkligt värde	3 055 113	2 433 372	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000	677 976
Fastighetsförvärv	209 607	607 572	587 700	260 412	944 709	-	-
Ny- till och ombyggnad	7 991	46 899	30 752	3 975	11 233	42 496	58 982
Orealiserade värdeförändringar	8 616	107 270	37 420	-32 387	-44 442	-22 496	-34 958
Fastighetsförsäljningar	-	-140 000	-88 000	-	-	-	-
Totalt	3 281 327	3 055 113	2 433 372	1 865 500	1 633 500	722 000	702 000

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2026-06-30

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra, tkr
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	8,7	22 225
Ahlberg Dollarstore AB	Skövde, Vimmerby, Vänersborg	Handel	3	4,3	11 003
Nordic Wellness	Tranås, Västerås	Lager/logistik	2	3,6	9 105
Grahns Konfektyr AB	Skövde	Industri	2	3,5	8 981
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	2,9	7 264
BR Group AB	Örebro	Handel	2	2,8	7 235
Tuna Entreprenad & Förvaltning AB	Eskilstuna, Västerås	Kontor/Industri	3	2,7	6 978
Råbe Tooling AB	Västerås	Industri	1	2,6	6 663
Tigerholm Sportbar, O'Learys AB	Karlstad	Handel	1	2,6	6 632
Jumpyard Concepts AB	Västerås	Lager/logistik	1	2,5	6 291
10 Största hyresgäster			19	36,3	92 377
Övriga hyresgäster			195	63,7	161 823
Totalt			214	100,0	254 200



Eskilstuna, Linjalen 10

FINANSIERING

SKULDER

Den 30 juni 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 2 090 mkr (1 603) och den genomsnittliga låneräntan var 4,85 procent (5,03). Bankfinansieringen är fördelad på 8 (8) banker, varav Swedbank är störst med 24 (25) procent av finansieringsvolymen.

Finansnettot uppgick under perioden till -49,4 (-38,9), varav finansiella intäkter utgjorde 0,7 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8) och belåningsgraden till 60,6 procent (57,7). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 0,88 år (1,32). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder uppgick till 2,42 år (2,76).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2026-06-30

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	1 385 717	66,3	5,11	596 843	28,6
>1-2	161 250	7,7	4,11	444 447	21,3
>2-3	500 369	23,9	4,40	881 841	42,2
>3-4	42 418	2,0	4,34	-	-
>4-5	-	-	-	93 783	4,5
>5-	-	-	-	72 840	3,5
Totalt	2 089 754	100,0	4,85	2 089 754	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 Poplän Invest.

I december 2023 utfördes ytterligare en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 103 123 preferensaktier till en teckningskurs om 265,7 kr per preferensaktie till Humle 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 1 146,0 mkr (1042,5) vilket ger en soliditet på 33,6 procent (37,2) och motsvarar efter justering för preferensaktier ett eget kapital på 45,16 kr/stamaktie (41,65) och ett långsiktigt substansvärde på 51,22 kr per stamaktie (46,33).

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB

2026-06-30

Aktieägare*	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferens-aktier	Summa innehav	Ägarandel, %	Röstvärde, %
NP3 Fastigheter AB	1 184 028	2 895 678	0	4 079 706	21,86	19,23
Tendron Invest AB	1 017 691	156 895	0	1 174 586	6,29	13,49
EkoFast Invest AB	674 124	1 051 611	12 958	1 738 693	9,31	10,19
Eiendomsinvestor AS	592 772	809 410	0	1 402 182	7,51	8,79
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	797 723	67 852	1 431 733	7,67	8,52
Axagon AB	356 500	525 050	3 118	884 668	4,74	5,34
PE Invest AB	319 245	319 245	0	638 490	3,42	4,58
Brisas Invest AB	213 877	281 896	0	495 773	2,66	3,16
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	172 985	174 000	5 050	352 035	1,89	2,49
Futur	162 357	171 194	19 280	352 831	1,89	2,37
Summa tio största	5 259 737	7 182 702	108 258	12 550 697	67,24	78,16
Övriga aktieägare	1 180 263	3 834 175	1 101 595	6 116 033	32,76	21,84
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 30 juni 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 30 juni 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.
- 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 2026.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Förvaltningsbestånd

MKR	2026-03-31	FÖRÄNDRING	2026-06-30
Intäkter	261,0	6,5	267,5
Fastighetskostnader	-44,1	-6,1	-50,2
Driftöverskott	216,8	0,5	217,3
Central administration	-22,2	0,0	-22,2
Finansnetto	-101,2	-0,2	-101,4
Förvaltningsresultat	93,4	0,3	93,7
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 232	43	3 275
Totalt antal stamaktier	17 456 877	-	17 456 877
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport, efter avdrag av preferenskapital)	786	-	786
Överskottsgrad, %	83,1	-1,9	81,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,92	-0,05	1,92
Direktavkastning fastigheter, %	6,71	-0,07	6,64
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie (efter preferensaktieutdelning)	3,69	0,02	3,71

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 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 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 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 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 (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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 281 314	2 736 141	3 064 614
Inventarier	603	695	734
Summa anläggningstillgångar	3 281 917	2 736 836	3 065 348
Övriga kortfristiga fordringar	30 569	30 509	22 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 688	8 931	6 962
Likvida medel	93 134	24 493	201 119
Summa omsättningstillgångar	130 391	63 933	230 617
SUMMA TILLGÅNGAR	3 412 308	2 800 769	3 295 965
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	18 667	18 502	18 667
Övrigt tillskjutet kapital	1 085 714	1 015 122	1 085 712
Fritt eget kapital	41 585	8 850	39 469
Totalt eget kapital	1 145 966	1 042 474	1 143 848
Räntebärande skulder	1 597 197	1 289 161	1 732 377
Derivat	1 573	6 626	3 349
Övriga långfristiga skulder	779	396	1 432
Uppskjutna skatteskulder	80 053	57 504	72 354
Summa långfristiga skulder	1 679 602	1 353 687	1 809 512
Räntebärande skulder	486 042	324 187	263 130
Leverantörsskulder	4 217	14 489	4 959
Övriga kortfristiga skulder	45 709	38 325	31 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 771	27 608	43 200
Summa kortfristiga skulder	586 739	404 609	342 605
Summa skulder	2 266 340	1 758 296	2 152 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 412 308	2 800 769	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			-12 099	-12 099	-12 099
Utdelning			-15 545	-15 545	-15 545
Årets resultat			124 149	124 149	124 149
Eget kapital 2025-12-31	18 667	1 085 712	39 469	1 143 848	1 143 849
Skuld Utdelning preferensaktie 2026-2027			-24 197	-24 197	-24 197
Utdelning preferensaktie			-4 839	-4 839	-4 839
Utdelning stamaktie			-5 237	-5 237	-5 237
Årets resultat			36 391	36 391	36 391
Eget kapital 2026-06-30	18 667	1 085 712	41 587	1 145 966	1 145 966

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2026-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	51 171	79 054	50 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			-22 644
- Avskrivningar	165	171	
- Justering ränta	2 442	-181	342
- Värdeförändring fastigheter	-8 914	-55 463	
- Värdeförändring derivatinstrument	-1 776	6 105	
- Övrigt			
Betald skatt	-6 146	-7 365	-4 033
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	36 943	22 321	24 027
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-7 758	-4 595	692
Förändring av kortfristiga skulder	4 497	-10 515	7 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 682	7 211	32 387
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			
Investeringar i befintliga fastigheter	-7 991	-24 415	-11 591
Förvärv av fastigheter	-199 796	-313 835	-118 649
Försäljning av fastigheter		123 658	73 113
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-34	-475	-10
Försäljning av materiella tillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-207 821	-215 067	-57 137
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			59 692
Nyemission			
Emissionskostnader	-19 755	-16 589	-11 222
Utdelning	479 567	291 843	492 322
Upptagna lån			
Övriga långfristiga skulder	-393 658	-97 020	-502 449
Amorteringar av lån	-32 634	-53 179	-357 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 154	178 234	38 343
Årets kassaflöde	-107 985	-29 622	13 593
Likvida medel vid periodens början	201 119	54 115	17 649
Likvida medel vid periodens slut	93 134	24 493	31 242

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2026 April-Juni	2025 April-Juni	2026 Jan-Juni	2025 Jan-Juni
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter (periodens utgång)	69	59	69	59
Uthyrbar area, kvm (periodens utgång)	225 149	185 378	225 149	185 378
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr (periodens utgång)	3 275 100	2 736 141	3 275 100	2 736 141
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 546	14 760	14 546	14 760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % (periodens utgång)	98,9	98,2	98,9	98,2
Överskottsgrad, %	80,9	81,1	79,1	81,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % (rullande tolv månader)	6,07	4,62	6,07	4,62
FINANSIELLA				
Eget kapital, tkr (periodens utgång)	1 145 966	1 042 474	1 145 966	1 042 474
Avkastning på eget kapital, % (rullande tolv månader)	8,7	8,9	8,7	8,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,5	1,8	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,8	1,8
Belåningsgrad total, %	60,6	57,7	60,6	57,7
Soliditet, %	33,6	37,2	33,6	37,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, % (periodens utgång)	4,85	5,03	4,85	5,03
NYCKELTAL PER AKTIE				
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	17 457	17 415	17 457	17 415
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	17 457	17 293	17 457	17 293
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	1 210	1 054	1 210	1 054
Eget kapital, kr/stamaktie (efter avdrag för preferenskapital)	45,16	41,65	45,16	41,65
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie (efter avdrag för preferenskapital)	51,22	46,33	51,22	46,33
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)*	48,40	33,80	48,40	33,80
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,82	0,54	1,50	1,01
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,39	2,58	1,25	2,90

* 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 April-Juni	2025 April-Juni	2026 Jan-Juni	2025 Jan-Juni
Nettoomsättning	-	-	-	-
Omsättning	-	-	-	-
Central administration	-5 974	-5 307	-11 936	-10 668
Rörelseresultat	-5 974	-5 307	-11 936	-10 668
Finansiella intäkter	754	-	754	-
Finansiella kostnader	-8 657	-5 977	-16 504	-11 046
Förvaltningsresultat	-13 877	-11 285	-27 686	-21 715
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-13 877	-11 285	-27 686	-21 715
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-13 877	-11 285	-27 686	-21 715

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Inventarier	326	262	401
Aktier i dotterbolag	667 612	667 272	667 272
Uppskjuten skattefordran	354	1 491	354
Summa finansiella anläggningstillgångar	668 292	669 025	668 027
Fordringar hos koncernföretag	1 009 067	810 104	925 235
Kortfristiga fordringar	21 452	1 343	694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	905	-	3 377
Likvida medel	15 415	194	150 587
Summa omsättningstillgångar	1 046 839	811 641	1 079 893
SUMMA TILLGÅNGAR	1 715 130	1 480 666	1 747 920
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	18 667	18 502	18 667
Fritt eget kapital	879 665	923 487	941 624
Totalt eget kapital	898 332	941 989	960 921
Räntebärande skulder	493 486	295 249	494 989
Summa långfristiga skulder	493 486	295 249	494 989
Räntebärande skulder	-	-	-
Leverantörsskulder	176	1 048	809
Skulder till koncernföretag	285 811	237 102	258 611
Övriga kortfristiga skulder	27 557	234	22 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 770	5 044	11 043
Summa kortfristiga skulder	323 314	243 428	292 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 715 130	1 480 666	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, 28 AUGUSTI 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 28 augusti 2026, klockan 08.00 CEST.

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2026	20 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	26 februari 2027
Årsredovisning 2026	29 april 2027
Delårsrapport Q1 2027	14 maj 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 värdeförändringar 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