

TILLÄGGSDOKUMENT AVSEENDE NOTERING AV TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL) PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

FÖRSTA DAG FÖR HANDEL DEN 12 juni 2024

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom det har implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland, Island och Sverige, som drivs av de (olika) börser som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolaget på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden, enligt definitionen i EU:s lagstiftning (såsom den har införlivats i nationell rätt). De är i stället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett bolag som är noterat på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är respektive börs inom Nasdaq-koncernen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

1. TILLÄGGSDOKUMENT AVSEENDE NOTERING AV TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL) PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

Föreliggande dokument ("Tilläggsdokumentet") innehåller viss information avseende kapitaliseringsstruktur, nettoskuldsättning, aktiekapitalets utveckling, ägarstruktur samt finansiell information relaterad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ("Tingsvalvet" eller "Bolaget") och återspeglar slutförandet av den företrädesemission av aktier av serie B ("Företrädesemissionen") som beslutades av styrelsen i Tingsvalvet den 5 april 2024 och genomfördes i maj 2024.¹ Tilläggsdokumentet innehåller dessutom viss kompletterande information som gör att Tingsvalvet uppfyller kraven som ställs i Nasdaq First North Growth Market Rulebook. Tilläggsdokumentet ska läsas som ett tillägg till det prospekt som Bolaget offentliggjorde i samband med Företrädesemissionen.

2. BAKGRUND OCH MOTIV TILL NOTERINGEN PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

Styrelsen för Tingsvalvet gör en sammantagen bedömning att en notering av Bolagets aktier och teckningsoptioner vid Nasdaq First North Growth Market skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare genom en förväntad ökad likviditet i Bolagets värdepapper och ett ökat intresse för verksamheten och Bolaget från analytiker, allmänheten, institutionella investerare samt andra intressenter. Noteringen vid Nasdaq First North Growth Market bedöms vidare utgöra en kvalitetsstämpel mot potentiella kunder, samarbetspartners och leverantörer.

3. UPPTAGANDE TILL HANDEL

I samband med noteringen kommer Tingsvalvets aktier av serie A (Ticker: TINGS A), aktier av serie B (Ticker: TINGS B), preferensaktier (Ticker: TINGS PREF) och teckningsoptioner av serie TO 1 (Ticker: TINGS TO1) att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market.

4. CERTIFIED ADVISER

Bolag som är noterade på Nasdaq First North Growth Market är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar Bolagets efterlevnad av Nasdaq First North Growth Markets regelverk. Bolaget har utsett Vator Securities AB till Certified Adviser i samband med noteringen på Nasdaq First North Growth Market.

5. STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen i Tingsvalvet är ansvarig för innehållet i Tilläggsdokumentet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som anges i Tilläggsdokumentet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dessa har utelämnats.

6. EGET KAPITAL OCH SKULDER SAMT NETTOSKULDSÄTTNING

6.1 Eget kapital och skulder

Nedanstående tabell återger information om Bolagets egna kapital och räntebärande skuldsättning per den 31 mars 2024, justerat med nettolikviden från Företrädesemissionen.

¹ Företrädesemissionen är inte registrerad vid Bolagsverket. Företrädesemissionen förväntas registreras vid Bolagsverket omkring vecka 23 2024.

KSEK	31 mars 2024
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	638 230
Mot garanti	-
Mot säkerhet ¹⁾	570 567
Utan garanti/utan säkerhet	67 663
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	497 205
Mot garanti	-
Med säkerhet ¹⁾	471 601
Utan garanti/utan säkerhet	25 604
Summa eget kapital²⁾	855 611
Aktiekapital	16 098
Övrigt tillskjutet kapital	909 835
Reserver	0
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	-70 322
Total	1 991 046

1) Säkerheter består av pantbrev i fastigheter.

2) Nettolikviden från Företrädesemissionen har allokerats Aktiekapital och Övrigt tillskjutet kapital.

6.2 Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell återger information om Bolagets räntebärande nettoskuldsättning per den 31 mars 2024, justerat med nettolikviden från Företrädesemissionen.

KSEK	31 mars 2024
(A) Kassa ¹⁾	85 694
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	-
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	885 694
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	-
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	570 567
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	570 567
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	543 665
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	471 601
(J) Skuldinstrument	-
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	471 601
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	1 015 266

1) Nettolikviden från Företrädesemissionen har allokerats Kassa.

6.3 Redogörelse för rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Tilläggsdokumentet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets rörelsekapitalbehov den kommande tolv månadersperioden.

6.4 Betydande förändringar sedan den 31 mars 2024 till och med dagen för tilläggsdokumentet

Företrädesemissionen tillförde Bolaget cirka 58,8 MSEK efter emissionskostnader. Därutöver har det inte inträffat några väsentliga händelser eller skett några betydande förändringar av Tingsvalvet finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 mars 2024 till och med dagen för tilläggsdokumentet.

7. AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

7.1 Aktier och aktiekapital

Per dagen för Tilläggsdokumentet uppgår aktiekapitalet i Tingsvalvet till 13 900 380 SEK fördelat på 13 900 380 aktier (varav 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B-aktier och 1 020 380 preferensaktier). Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 SEK per aktie.

Sedan inledningen av räkenskapsåret 2024 har antalet aktier i Tingsvalvet ökat med 102 257 och aktiekapitalet med 1 020 380 SEK. Förändringen är hänförlig till en kvittningsemission av preferensaktier som genomförts i samband med tillträde och förvärv av fastigheter.

Företrädesemissionen förväntas registreras vid Bolagsverket omkring vecka 23 2024. Efter registrering av Företrädesemissionen vid Bolagsverket kommer Bolagets aktiekapital genom Företrädesemissionen att öka med 2 299 686 SEK genom utgivande av 2 299 686 B-aktier. Antalet aktier ökar därmed från 13 900 380 till 16 200 066 (varav 6 440 000 A-aktier, 8 739 686 B-aktier och 1 020 380 preferensaktier).

7.2 Aktiekapitalets utveckling

I tabellen nedan presenteras aktiekapitalets utveckling sedan Bolaget bildades fram till dagen för tilläggsdokumentet.

Re g. dat um	Händel se	Teck ning skur s (SEK)	Antal A-aktier		Antal B-aktier		Antal Preferensakti er		Aktiekapital	
			Förä ndrin g antal aktie r	Summ a	Förä ndrin g antal aktier	Summ a	Förän dring antal aktier	Sum ma	Föränd ring av aktieka pital (kr)	Totalt aktiek apital (kr)
201 8- 10- 30	Nybildn ing	1,00	500 000	500 000					500 000	500 000
201 9- 06- 13	Nyemis sion	100,0 0	3 040 000	3 540 000					3 040 000	3 540 000
201 9- 06- 13	Minskni ng	-	500 000	3 040 000					-500 000	3 040 000
202 2-	Nyemis sion	100,0 0	3 400 000	6 440 000					3 400 000	6 440 000

07-15								
2022-07-15	Nyemission	300,000			760 000	760 000	760 000	7 200 000
07-15								
2022-08-09	Fondemission	-	6 440 000	6 440 000			6 440 000	13 640 000
2022-10-03	Nyemission	300,000			55 000	815 000	55 000	13 695 000
2022-12-20	Nyemission	265,700			103 123	918 123	103 123	13 798 123
2022-05-07	Nyemission	260,13			102 257	1 020 380	102 257	13 900 380
-1)	Nyemission	26,00	2 299 686	8 739 686			2 299 686	16 200 066

1) Företrädesemissionen är inte registrerad vid Bolagsverket. Företrädesemissionen förväntas registreras vid Bolagsverket omkring vecka 23 2024.

7.3 Ägarförhållanden

Nedan visas Bolagets ägare med anmälningspliktigt innehav (>5 procent av aktierna eller rösterna), enligt uppgifter från Euroclear, per den 31 mars 2024 med för Bolaget därefter kända förändringar.²

² Företrädesemissionen är inte registrerad vid Bolagsverket. Företrädesemissionen förväntas registreras vid Bolagsverket omkring vecka 23 2024.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferens-aktier	Ägarandel (%)	Röstvärde (%)
Stockslätten AB	691 517	612 016	-	9,45	10,49
EkoFast Invest AB	634 296	627 249	25 715	9,33	9,75
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,87
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68	8,80
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,03	8,35
Axagon AB	326 170	326 170	13 356	4,82	5,02
Övriga	3 105 151	3 194 542	836 600	50,98	48,72
Totalt	6 440 000	6 440 000	1 020 380	100	100

8. ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

8.1 Ersättning till styrelsen

Årsstämman den 17 maj 2024 beslutade att styrelsearvode ska utgå med totalt 500 000 SEK, varav 200 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 150 000 kronor ska utgå till var och en av övriga styrelseledamöter. Dock ska inget arvode utgå till ledamot som är anställd i Bolaget. Bolaget har inte ingått avtal med någon styrelseledamot som ger denne rätt till förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Under perioden 1 januari 2023 - 31 december 2023 betalades 200 000 SEK i arvode till styrelsens ordförande och 150 000 SEK till envar av övriga styrelseledamöter (inget arvode ska utgå till ledamot som är anställd i bolaget).

8.2 Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare ska fastställas till marknadsmässiga nivåer och ska bestå av fast lön, eventuell rörlig lön, pension samt eventuella övriga förmåner. I tabellen nedan visas den ersättning som utgick till VD och vice VD för perioden från och med den 1 januari 2023 till och med den 31 december 2023.

KSEK	Lön/arvode	Bonus/förmåner ¹⁾	Pension ²⁾	Summa
Håkan Karlsson, VD och styrelseledamot	1 576	91	375	2 042
Magnus Fält, vice VD och fastighetschef	1 582	91	369	2 042
Summa	3 158	182	744	4 084

1) Omfattar friskvårdsbidrag, personlig hälsa, sjuk- och sjukvårdsförsäkring m.m.

- 2) Bolaget eller dess dotterbolag har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner.