



Tingsvalvet

Bokslutskommuniké 2019



Bokslutskommuniké 2019

VD-kommentar till perioden 2019

Vi är mycket glada över att ha förvärvat två moderna cityfastigheter uthyrda på långa hyresavtal till starka hyresgäster i Karlstads bästa mikroläge. Bolaget tillträdde fastigheterna per den 31 maj 2019. Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. I samband med noteringen har bolaget under maj månad haft engångskostnader för vissa administrativa tjänster samt emissionskostnader. Arbetet kring SBABs nya lokaler fortgår enligt plan.

Väsentliga händelser under kvartalet

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med SBAB avseende förhyrningar av ytterligare yta om 922 m² som löper till 2032-02-14.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges		
	Okt – dec	Jan - dec 2019*
Hysesintäkter	11,415	27,268
Driftnetto	8,906	20,821
Förvaltningsresultat	3,552	10,930
Periodens resultat	26,438	49,976
Marknadsvärde fastigheterna	677,976	677,976
Antal utestående aktier, st	3,040,000	2,572,778
Resultat per aktie, kr	8.70	19.42
Avkastning på eget kapital, %	32,50	19,92
Belåningsgrad, %	61,9	61,9
Räntetäckningsgrad, %	202,2	250,8
Soliditet, %	43,2	43,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,02	2,51

* Bolaget redovisar per kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

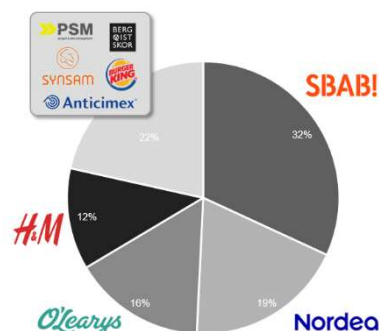
Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) (*"Tingsvalvet"*) är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar de två centralt belägna kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16 i Karlstad. Hyresgäster i fastigheterna är bland andra SBAB, Nordea, O'Learys och H&M. Fastigheterna byggs ut och renoveras under perioden 2019-2021 för att tillgodose SBABs framtida lokalbehov.

Bolagets VD är Joachim Carlsson och bolaget förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. Detta är bolagets första verksamhetsår varför vissa jämförelsetal saknas.

Hyresgäster

Fastigheterna har totalt 16 hyresgäster som bedriver olika typer av verksamhet vilket bidrar till att sammansättningen blir väldiversifierad. De fyra största hyresgästerna är SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka står för ca 80% av hyresintäkterna. Motsvarande ca 50% av de totala hyresintäkterna kommer från direkt eller indirekt statligt finansierade motparter.



Fastighetsbeståndet

Tingsvalvet äger kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16. Delar av byggnaderna byggdes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar under de senaste 100 åren för att kontinuerligt anpassas till den rådande efterfrågan från hyresgäster.

Sedan 2014 har en större till- och ombyggnad skett med omfattande renoveringar för att skapa O'Learys och H&Ms lokaler. För närvarande är även SBABs kontorsytor under renovering med till- och ombyggnad som följd.

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

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Vid årets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av en extern värderare.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3,476 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420,000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 4,366 tkr.

Ny-, till och ombyggnation

SBABs lokaler byggs till och befintliga delar renoveras. Hyresgästen får därmed ett nytt atrium och våningsplan som har ljusinsläpp från golv till tak. Tillbyggnationen adderar ca 1,400 m² kontorslokaler. Byggnationen har startat i slutet av 2019 och planeras färdigställas under 2021. Bolaget har under det fjärde kvartalet tecknat ett tilläggsavtal med SBAB avseende ytterligare yta om 922 m² som löper till 2032-02-14.

Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 93,649 tkr vid periodens utgång. I samband med bolagets notering på Spotlight Stock Market inbringade bolaget en stor kassa för att kunna finansiera investeringar rörande SBAB-projektet, vilket fram till 2021 från bokslutsdatum 2019 bedöms till ca 59,000 tkr. Bolaget har under kvartalet investerat 7,851 tkr i SBAB-projektet samt på helår 11,297 tkr.

Möjligheter och risker

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: 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 till sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan påverka resultatet. Vid nybyggnation finns risk att fastigheten inte går att hyra ut efter färdigställande, samt att det uppstår förseningar, kostnadsökningar och att slutförandet inte lever upp till hyresgästens satta krav eller förväntningar.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster.

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige, ett bolag som ingår i samma koncern som Arctic Business Management AS filial Sverige, till ett belopp om 21,562 tkr.

Tingsvalvet har ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB där kostnaden uppgick till 313 tkr för kvartalet och för perioden maj till december 729 tkr. Randviken äger 10% av aktierna i Tingsvalvet Fastighets AB (publ).

Koncernen har en hyresgaranti mot säljaren Randviken om 47,142 tkr per år fram till den 31 december 2021.

Aktien och ägarna

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 14 juni 2019. Bolaget har engagerat Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Aktiekursen per den 30 december 2019 uppgick till 104 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 316,160 tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3,040,000 stycken.

Tingsvalvet Fastighets AB (Publ) hade vid periodens utgång 306 registrerade aktieägare.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.tingsvalvet.se

Utdelning 2020

Inför årsstämman den 26 mars 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 7.5 kr per aktie, vilket innebär totalt 22,800 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1.875 kr per aktie betalas, således totalt 5,700 tkr. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 30 mars 2020, 30 juni 2020, 30 september 2020 och 30 december 2020.

Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning	12 mars 2020
Årstämma:	26 mars 2020
Delårsrapport Q1:	20 maj 2020

Anställda

Koncernen har inga anställda. Koncernen förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. Se ytterligare information under organisation och juridisk struktur.

Händelser efter periodens utgång

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN , belopp i tusentals kronor	Okt - dec 2019	Jan - dec 2019*
Hysesintäkter	11,415	27,268
Serviceintäkter	760	1,773
Drift- och underhållskostnader	-3,612	-6,761
Fastighetsskatt	-670	-1,459
Driftnetto	7,893	20,821
Administrationskostnader	-865	-2,642
Finansiella kostnader	-3,476	-7,249
Förvaltningsresultat	3,552	10,930
Värdeförändringar		
Fastigheter, orealiserade	31,491	46,524
Resultat före skatt	35,043	57,454
Skatt	-8,605	-7,478
Periodens resultat	26,438	49,976
Resultat per aktie, kr	9.03	19.42
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3,040	2,573

* Bolaget redovisar per kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

BALANSRÄKNING KONCERNEN , belopp i tusentals kronor	2019-12-31
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	677,976
Uppskjutna skattefordringar	4,458
Summa anläggningstillgångar	682,434
Övriga kortfristiga fordringar	6,414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	921
Likvida medel	93,649
Summa omsättningstillgångar	100,984
SUMMA TILLGÅNGAR	783,418
Eget kapital och skulder	
Aktiekapital	3,040
Fritt eget kapital	335,561
Totalt eget kapital	338,601
Upplåning	415,634
Uppskjutna skatteskulder	11,936
Summa långfristiga skulder	427,570
Leverantörsskulder	7,552
Övriga kortfristiga skulder	979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8,716
Summa kortfristiga skulder	17,247
Summa skulder	444,817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	783,418

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, belopp i tusentals kronor

Summa eget kapital periodens början 30 oktober 2018*	0
Bolagsbildning	500
Nyemission	304,000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-15,375
Årets resultat	49,976
Summa eget kapital vid årets slut	338,601

* Bolaget redovisar per kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN, belopp i tusentals kronor

	Okt - dec 2019	Jan - dec 2019*
Förvaltningsresultat	4,565	10,930
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	690	1,627
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5,255	12,557
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1,088	-7,335
Ökning/minskning av leverantörsskulder	6,315	7,552
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2,963	8,730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,621	21,503
<i>Investeringsaktiviteter</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-620,156
Investeringar	-7,851	-11,297
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7,851	-631,453
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Nyemission	0	304,000
Emissionskostnader	0	-15,375
Upptagande av lån	0	420,000
Uppläggningskostnader externlån	0	-5,026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	703,599
Periodens kassaflöde	7,770	93,649
Likvida medel vid periodens början	85,879	0
Likvida medel vid periodens slut	93,649	93,649

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor	Okt- dec 2019	Jan - dec 2019*
Nettoomsättning	1,249	1,249
Administrationskostnader	-1,193	-2,593
Rörelseresultat	56	-1,344
Finansiella kostnader	0	-413
Resultat före skatt	56	-1,757
Skatt	2,559	3,578
Periodens resultat	2,615	1,821

* Bolaget redovisar per kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor	2019-12-31
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	213,357
Uppskjutna skattefordringar	3,578
Summa finansiella anläggningstillgångar	216,935
Fordringar hos koncernbolag	1,199
Övriga kortfristiga fordringar	4,494
Likvida medel	68,974
Summa omsättningstillgångar	74,667
SUMMA TILLGÅNGAR	291,602
Eget kapital och skulder	
Aktiekapital	3,040
Fritt eget kapital	287,406
Totalt eget kapital	290,446
Leverantörsskulder	652
Skulder till koncernföretag	0
Övriga kortfristiga skulder	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450
Summa kortfristiga skulder	1,156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	291,602

Organisation och juridisk struktur

Fastigheterna ägs av Tingsvalvet M14 AB samt Tingsvalvet M16 AB som i sin tur ägs av Tingsvalvet Holding AB som är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Fastighets AB (publ).

Koncernen förvaltas av Arctic Business Managemet AS filial Sverige. I praktiken åtar sig förvaltaren rollen som VD, CFO och COO i koncernen och hanterar koncernens dagliga verksamhet. Därtill har bolaget ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB, som rapporterar till bolagets ledning och verkställer deras instruktioner.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Antal utestående aktie

Nyemission skedde i slutet av maj. Genomsnitt för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 har beräknats $(500,000 * 5/12) + (3,040,000 * 7/12) = 2,572,778$ st

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 20 februari 2020.

Stockholm den 20 februari 2020

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström

Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson

Styrelseledamot

Torsten Engwall

Styrelseledamot

Jens Mattsson

Styrelseledamot

Joachim Carlsson

Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari 2020.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Joachim Carlsson, VD

Mail: Joachim.carlsson@arctic.com

Tel: + 4670 235 13 80

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

c/o Arctic Business Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.tingsvalvet.se