



Tingsvalvet

Bokslutskommuniké 2020



VD-kommentar till perioden 2020

Bolagets finansiella ställning och verksamhet är enligt styrelsens bedömning fortsatt stabil, givet den osäkerhet som råder på grund av det globala utbrottet av coronaviruset, som på nytt har intensifierats under kvartalet. Tingsvalvet har en stark balansräkning och styrelsen noterar att Bolaget står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter som det rådande affärsläget innebär. Inga anstånd eller rabatter har lämnats efter det fjärde kvartalets utgång fram till dagens datum. Vidare har värdet på bolagets fastigheter minskat något under perioden vilket har resulterat i en orealiserad värdeförändring. Värdeförändringen motsvarar cirka -3,8% och detta beror främst på att bedömningen av framtida hyresnivåer för handelshyresgästerna har sjunkit jämfört mot föregående värdering.

Glädjande kan vi summera ihop att Bolaget under 2020 har tecknat ytterligare yta om 922 m² som löper till 2032-02-14, beviljat ca 30 000 tkr i tilläggsinvesteringar mot ett enligt Bolaget fördelaktigt hyrestillägg, båda mot SBAB, förlängt Nordeas hyreskontrakt med fem år samt skrivit nytt hyresavtal med H&M. Cirka 50 procent av de totala hyresintäkterna kommer från direkt eller indirekt statligt finansierade motparter.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Tingsvalvet har under kvartalet förhandlat fram två nya kontrakt med befintliga hyresgäster, H&M och Nordea. H&M:s kontrakt är i all väsentlighet liknande mot tidigare med oförändrad yta. H&M har en ensidig rätt till uppsägning eller omförhandling år 2023, 2025 eller 2027. Hyreskontraktet för Nordea innebär en avtalslängd om 5 år och omfattar en något minskad lokalyta mot det tidigare avtalet, med en yta om 2 133 kvm jämfört med tidigare dryga 3 000 kvm. Viss investering i form av hyresgästanpassning kommer att ske i och med det nya hyresavtalet. För den frånträdde ytan pågår ett uthyrningsarbete.

Tingsvalvet har erhållit förfrågan om vissa tilläggsarbeten i SBAB-projektet mot ett enligt Bolaget fördelaktigt hyrestillägg på investeringen. Bolagets ledning har därför beslutat om att göra tilläggsinvesteringar om ca 30 000 tkr under 2021. Detta kommer att skapa långsiktigt värde för både hyresgäst och Bolagets aktieägare. Med bakgrund av dessa investeringar i hyresgästanpassningar och tilläggsinvesteringar pågår för närvarande en slutförhandling i att utöka den nuvarande finansieringsstrukturen. Detta för att skapa en effektiv kapitalstruktur som möjligt och samtidigt skapa långsiktigt värde för Bolagets hyresgäster och aktieägare.

Bolaget har en hyresgaranti som löper till den sista december 2021.

Utdelning 2021

Med anledning av den pågående slutdiskussionen i finansieringsförhandlingen kommer styrelsens förslag till utdelning att lämnas senast i kallelsen till ordinarie årsstämma 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL

KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan - dec 2020	Jan - dec 2019*
Intäkter	10 004	11 415	46 807	27 268
Driftnetto	6 559	8 906	33 538	20 821
Förvaltningsresultat	2 868	3 552	19 489	10 930
Periodens resultat **	-26 618	26 438	-13 300	49 976
Marknadsvärde fastigheterna	702 000	677 976	702 000	677 976
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000	3 040 000	2 572 778
Resultat per aktie, kr	-8,76	8,70	-4,37	19,42
Avkastning på eget kapital, %	-8,15	32,50	-4,08	19,42
Belåningsgrad, %	59,8	61,9	59,8	61,9
Räntetäckningsgrad, %	195,2	202,2	259,1	250,8
Soliditet, %	41,0	43,2	41,0	43,2
Skuldsättningskvot, ggr	1,95	2,02	2,59	2,51

* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

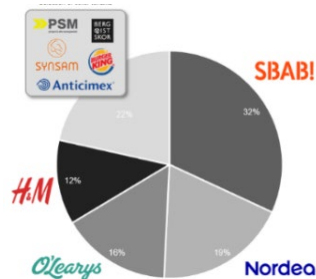
** Under det fjärde kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till -34 958 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 31 491 tkr. För perioden januari till december 2020 uppgick orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till -34 958 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 46 524 tkr.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

Tingsvalvet är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar de två centralt belägna kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och Mercurius 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.

Hyresgäster

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



Fastighetsbeståndet

Tingsvalvet äger kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och Mercurius 16. Delar av byggnaderna uppfördes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar 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.

Fastigheterna är centralt belägna mellan Stora Torget och Drottninggatan, cirka 5 minuters gångväg från tågstationen. Drottninggatan är huvudgatan för handel och restauranger i Karlstad. Stora Torget är den centrala knutpunkten för busstrafik och 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. Värdet på bolagets fastigheter har minskat under perioden. Detta beror främst på bedömd hyra för handelshyresgästerna har sjunkit jämfört mot föregående värdering.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024, vilket innebär en kvarstående löptid om 3,4 år. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 12 248 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420 000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 3 304 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 cirka 2,300 m² kontorslokaler. Byggnationen startade i slutet av 2019 och planeras att färdigställas under 2021.

Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 41 373 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. Bolaget har under 2020 investerat 58 892 tkr i SBAB-projektet, varav investeringar under Q4 2020 uppgår till 16 225 tkr. Projektet är ännu ej klart, men resterande projektkostnader kommer att finansieras av Randviken i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

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.

Tingsvalvet har ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB där kostnaden uppgick till 312 tkr för kvartalet och totala kostnader för 2020 uppgår till 1 250 tkr. Randviken Fastigheter AB 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 2020 uppgick till 93,5 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 284 240 tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3 040 000 st.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) hade vid periodens utgång 323 stycken registrerade aktieägare.

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

Utdelning 2021

Styrelsens förslag till utdelning för 2020 kommer att meddelas senast i kallelsen till årsstämman.

Kommande rapporttillfällen

Årsstämma:	15 april 2021
Delårsrapport Q1:	20 maj 2021

Anställda

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

RESULTRÄKNING KONCERNEN,				
belopp i tusentals kronor	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan - dec 2020	Jan - dec 2019*
Hysesintäkter	9 242	11 415	43 764	27 268
Serviceintäkter	763	760	3 044	1 773
Drift- och underhållskostnader	-2 734	-3 612	-10 425	-6 761
Fastighetsskatt	-711	-670	-2 844	-1 459
Driftnetto	6 559	7 893	33 538	20 821
Administrationskostnader	-679	-865	-1 801	-2 642
Finansiella kostnader	-3 012	-3 476	-12 248	-7 249
Förvaltningsresultat	2 868	3 552	19 489	10 930
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-34 958	31 491	-34 958	46 524
Resultat före skatt	-32 090	35 043	-15 469	57 454
Skatt	5 472	-8 605	2 169	-7 478
Periodens resultat	-26 618	26 438	-13 300	49 976
Resultat per aktie, kr	-8,76	8,70	-4,37	19,42
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040	3 040	2 573

* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

BALANSRÄKNING KONCERNEN,		
belopp i tusentals kronor	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	702 000	677 976
Uppskjutna skattefordringar	7 143	4 458
Summa anläggningstillgångar	709 143	682 434
Övriga kortfristiga fordringar	11 603	6 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 515	921
Likvida medel	41 373	93 649
Summa omsättningstillgångar	54 491	100 984
SUMMA TILLGÅNGAR	763 634	783 418
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	310 102	335 561
Totalt eget kapital	313 142	338 601
Upplåning	416 696	415 634
Uppskjutna skatteskulder	12 322	11 936
Summa långfristiga skulder	429 018	427 570
Leverantörsskulder	9 353	7 552
Övriga kortfristiga skulder*	4 590	979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 531	8 716
Summa kortfristiga skulder	21 474	17 247
Summa skulder	450 492	444 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	763 634	783 418

*Den beslutade utdelningen om 12 160 tkr redovisas som en skuld och betalas ut kvartalsvis. Per den 31 december 2020 har 9 120 tkr delats ut till aktieägarna och 3 040 tkr redovisas som en skuld.

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

Ingående eget kapital 30 oktober 2018	0
Bolagsbildning	500
Nyemission	304 000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-15 375
Årets resultat	49 976
Utgående eget kapital 2019-12-31	338 601
Ingående eget kapital 2020-01-01	338 601
Utdelning	-12 160
Periodens resultat	-13 300
Utgående eget kapital 2020-12-31	313 142

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,
 belopp i tusentals kronor

	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan - dec 2020	Jan - dec 2019*
Förvaltningsresultat	2 870	4 565	19 489	10 930
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	308	690	1 062	1 627
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 177	5 255	20 551	12 557
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-6 155	1 088	-5 784	-7 335
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 226	6 315	1 800	7 552
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 716	2 963	-742	8 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	965	15 621	15 826	21 503
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	0	-620 156
Investeringar i pågående projekt	-16 225	-7 851	-58 982	-11 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 225	-7 851	-58 982	-631 453
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	0	0	0	304 000
Emissionskostnader	0	0	0	-15 375
Upptagna lån	0	0	0	420 000
Uppläggningskostnader externlån	0	0	0	-5 026
Utdelning	-3 040	0	-9 120	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 040	0	-9 120	703 599
Periodens kassaflöde	-18 300	7 770	-52 276	93 649
Likvida medel vid periodens början	59 673	85 879	93 649	0
Likvida medel vid periodens slut	41 373	93 649	41 373	93 649

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,				
belopp i tusentals kronor	Okt - dec 2020	Okt - dec 2019	Jan - dec 2020	Jan - dec 2019*
Nettoomsättning	2 031	1 249	2 031	1 249
Administrationskostnader	-852	-1 193	-3 639	-2 593
Rörelseresultat	1 179	56	-1 608	-1 344
Finansiella intäkter	364	0	364	0
Finansiella kostnader	-179	0	-737	-413
Resultat efter finansiella poster	1 364	56	-1 981	-1 757
Bokslutsdispositioner	4 340	0	4 340	0
Resultat före skatt	5 704	56	2 359	-1 757
Skatt	-615	2 559	-615	3 578
Periodens resultat	5 089	2 615	1 743	1 821

* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,		
belopp i tusentals kronor	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	2 962	3 578
Summa finansiella anläggningstillgångar	216 319	216 935
Fordringar hos koncernföretag	51 286	1 199
Övriga kortfristiga fordringar	3 483	4 494
Likvida medel	12 742	68 974
Summa omsättningstillgångar	67 511	74 667
SUMMA TILLGÅNGAR	283 830	291 602
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	276 990	287 406
Totalt eget kapital	280 030	290 446
Leverantörsskulder	106	652
Övriga kortfristiga skulder*	3 122	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573	450
Summa kortfristiga skulder	3 800	1 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	283 830	291 602

*Den beslutade utdelningen om 12 160 tkr redovisas som en skuld och betalas ut kvartalsvis. Per den 31 december 2020 har 9 120 tkr delats ut till aktieägarna och 3 040 tkr redovisas som en skuld.

Organisation och juridisk struktur

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

Koncernen förvaltas av Arctic Business Management 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 dess instruktioner.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen och 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 aktier

Genomsnittligt utestående aktier för perioden

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 25 februari 2021.

Stockholm den 25 februari 2021

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson
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 25 februari 2021.

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