



# Tingsvalvet

**Bokslutskommuniké 2021**



### VD-kommentar till perioden Q4 2021

Bolagets finansiella ställning och verksamhet har under kvartalet fortlöpt enligt plan och är enligt styrelsens bedömning fortsatt stabil. Tingsvalvet har en stark balansräkning och Bolaget har stått väl rustat under pandemin och har kunnat möta de utmaningar som pandemin har inneburit.

I och med att coronarestriktionerna i stort sett tagits bort har vi sett att fler personer återvänt till sina kontor samt att handeln i Bolagets butiker ökat vilket är mycket glädjande.

Vi är glada att både Nordea och SBAB sitter i båda nya, moderna och ombyggda lokaler på nytecknade hyresavtal. Fastighetsmarknaden på kontorsfastigheter i bra lägen har under året ökat, med lägre avkastningskrav och därigenom högre värden som konsekvens. Bolaget har under kvartalet externvärderat sina två fastigheter. Värdet på fastigheterna har minskat totalt sett, värdeförändringen består av flera olika komponenter som påverkar värdena positivt och negativt. Den negativa värdeförändringen beror främst på bolagets lokaler som utgör handel där bedömningen av framtida marknadshyror minskat. Bolaget har en positiv värdeförändring till följd av ökad hyresnivå från indexreglering för lokalerna som är uthyrda som kontorslokaler där bolaget har långa kontrakt vilket inneburit en viss sänkning på avkastningskraven.

Bolaget har under fjärde kvartalet inte lämnat några rabatter.

### Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Bolagets har under 2021 lyckats göra flera nyuthyrningar och omförhandlingar på fördelaktiga villkor under året. Vi känner oss mycket nöjda med att ha tecknat dessa hyresavtal som på lång sikt skapar starka och långsiktiga kassaflöden. Tack vare att Bolaget på kort sikt nyttjar Bolagets kassa till investeringar i fastigheterna, så är bedömningen från styrelsen och ledningen att investeringarna på lång sikt är det bästa för Bolagets hyresgäster och aktieägare. Bolaget jobbar aktivt för att hyra ut en lokal om 1 285 kvm, vilket vi bedömer oss ha goda förutsättningar för. Denna lokal har nyttjats som tillfällig lokal av Nordea under ombyggnationsperioden. I övrigt har Bolaget endast ett par mindre ekonomiska vakanser där Bolaget kommer långsiktigt arbeta med att finna hyresgäster.

Slutreglering av byggentreprenaden för SBAB-projektet pågår och Bolaget har under kvartalet investerat ca 11 miljoner kronor. Kallelse till extra bolagsstämma den 17 mars publicerades 3 februari på begäran av en grupp av aktieägare.

### Utdelning 2022

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7,6 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning om 23 104 000 kr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,9 kr per aktie och tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning föreslås bli den 25 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL

KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020
Intäkter	12 054	10 004	47 434	46 807
Driftnetto	8 354	6 559	34 202	33 538
Förvaltningsresultat	4 395	2 868	18 874	19 489
Periodens resultat	-13 540	-26 618	-2 070	-13 300
Marknadsvärde fastigheterna	722 000	702 000	722 000	702 000
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	-4,45	-8,76	-0,68	-4,37
Avkastning på eget kapital, %	-4,47	-8,15	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	61,1	59,8	61,1	59,8
Räntetäckningsgrad, %	238,9	202,2	252,3	259,1
Soliditet, %	38,8	41,0	38,8	41,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,39	1,95	2,52	2,59
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	98,5	103,4	98,5	103,4

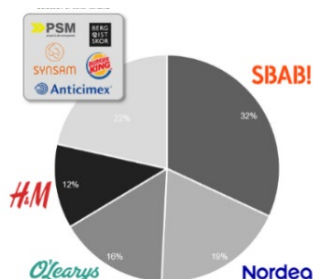
Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 8.

### 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 i Karlstad. 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.

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. Redovisat värde på koncernens fastigheter baseras på årsvisa externa värderingar. Investeringar under året värderas till anskaffningsvärde. Värderingarna utförs i anslutning till respektive årsbokslut.

### Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024, vilket innebär en kvarstående löptid om 2,4 år vid rapportperiodens utgång. Under början av 2021 utökades den befintliga finansieringen till samma villkor. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 166 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår per Q3 2021 till 441 000 tkr.

### Ny-, till- och ombyggnation

SBABs lokaler har byggts till och befintliga delar har renoverats. Hyresgästen får därmed ett nytt atrium och våningsplan som har ljusinsläpp från golv till tak. Tillbyggnationen adderar cirka 2,300 m<sup>2</sup> kontorslokaler. Byggnationen startade i slutet av 2019 och inflytt skedde under det andra kvartalet 2021. Bolaget har renoverat och byggt om för Nordea och denna lokal färdigställdes under det fjärde kvartalet 2021.

### Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 18 549 tkr vid periodens utgång. Bolaget har under 2021 nått Tingsvalvets investeringstak i projektet om 75 000 tkr. Kvarvarande projektkostnader betalas initialt av Tingsvalvet men faktureras vidare till Randviken i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Bolaget har under det tredje kvartalet investerat 10 585 tkr i pågående projekt som avser ÄTA-arbeten i SBABs lokal samt Nordeas lokal.

### 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.

Koncernen har en hyresgaranti mot säljaren Randviken (Botvid Holding AB) för ett par ytor fram till den 31 december 2024.

### 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 2021 uppgick till 93,0 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 282 720 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 326 stycken registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)

### Kommande rapporttillfällen

Extra bolagsstämma:	2022-03-17
Årsredovisning 2021:	2021-03-24
Årsstämma	2022-04-21
Delårsrapport Q1 2022:	2022-05-19

### Information om årsredovisning

Årsredovisningen för 2021 till tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 24 mars 2022 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Arctic Business Management, Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm, på bolagets webbplats [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se) samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

### Information om årsstämma

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 24 mars 2022. Årsstämman planeras att hållas den 21 april 2022, i Arctics Securities lokaler på Regeringsgatan 38 i Stockholm.

### Anställda

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

<b>RESULTATRÄKNING KONCERNEN,</b>				
belopp i tusentals kronor	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020
Hysesintäkter	10 648	9 242	43 748	43 764
Serviceintäkter	1 406	763	3 686	3 044
Drift- och underhållskostnader	-2 989	-2 734	-10 388	-10 425
Fastighetsskatt	-711	-711	-2 844	-2 844
<b>Driftnetto</b>	<b>8 354</b>	<b>6 559</b>	<b>34 202</b>	<b>33 538</b>
Administrationskostnader	-793	-679	-2 936	-1 801
Finansiella kostnader	-3 166	-3 012	-12 392	-12 248
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 395</b>	<b>2 868</b>	<b>18 874</b>	<b>19 489</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-22 496	-34 958	-22 496	-34 958
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18 101</b>	<b>-32 090</b>	<b>-3 622</b>	<b>-15 469</b>
Skatt	4 561	5 472	1 552	2 169
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 540</b>	<b>-26 618</b>	<b>-2 070</b>	<b>-13 300</b>
Resultat per aktie, kr	-4,45	-8,76	-0,68	-4,37
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040	3 040	3 040

<b>BALANSRÄKNING KONCERNEN,</b>		
belopp i tusentals kronor	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	722 000	702 000
Uppskjutna skattefordringar	8 598	7 143
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>730 598</b>	<b>709 143</b>
Övriga kortfristiga fordringar *	13 185	11 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 118	1 515
Likvida medel	18 549	41 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 853</b>	<b>54 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>763 451</b>	<b>763 634</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	292 832	310 102
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>295 872</b>	<b>313 142</b>
Upplåning	438 613	416 696
Uppskjutna skatteskulder	12 226	12 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>450 839</b>	<b>429 018</b>
Leverantörsskulder	2 876	9 353
Övriga kortfristiga skulder	5 770	4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 094	7 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 740</b>	<b>21 474</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>467 580</b>	<b>450 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>763 451</b>	<b>763 634</b>

\* Majoriteten av beloppet övriga kortfristiga fordringar består av projektkostnader i SBAB-projektet. Belopp överskridande de 75 mkr som Tingsvalvet ska betala för projektet ska betalas av Randviken, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Överskridande belopp betalas initialt av Tingsvalet men vidarefaktureras sedan till Randviken.

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

<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>338 601</b>
Utdelning	-12 160
Periodens resultat	-13 300
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>313 142</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>313 142</b>
Utdelning	-15 200
Periodens resultat	-2 070
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>295 872</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,**

belopp i tusentals kronor

	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020
Förvaltningsresultat	4 395	2 870	18 874	19 489
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>				
Finansiella poster	247	308	980	1 062
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>4 642</b>	<b>3 177</b>	<b>19 854</b>	<b>20 551</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar *	-6 593	-6 155	-1 185	-5 784
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 071	2 226	-6 476	1 800
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 988	1 716	983	-742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 108</b>	<b>965</b>	<b>13 176</b>	<b>15 826</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>				
Investeringar i pågående projekt	-10 585	-16 225	-42 496	-58 982
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 585</b>	<b>-16 225</b>	<b>-42 496</b>	<b>-58 982</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Nyupptagna lån	0	0	21 000	0
Uppläggningskostnader externlån	0	0	-63	0
Lämnad utdelning	-3 800	-3 040	-14 440	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 800</b>	<b>-3 040</b>	<b>6 497</b>	<b>-9 120</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 277</b>	<b>-18 300</b>	<b>-22 823</b>	<b>-52 276</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>29 827</b>	<b>59 673</b>	<b>41 373</b>	<b>93 649</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>18 549</b>	<b>41 373</b>	<b>18 549</b>	<b>41 373</b>

\* Majoriteten av ökningen av övriga kortfristiga fordringar består av projektkostnader i SBAB-projektet. Belopp överskridande de 75 mkr som Tingsvalvet ska betala för projektet ska betalas av Randviken, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Överskridande belopp betalas initialt av Tingsvalet men vidarefaktureras sedan till Randviken.

<b>RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,</b>				
belopp i tusentals kronor	Okt - dec 2021	Okt - dec 2020	Jan - dec 2021	Jan - dec 2020
Nettoomsättning	1 930	2 031	1 930	2 031
Administrationskostnader	-891	-852	-3 479	-3 639
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 039</b>	<b>1 179</b>	<b>-1 549</b>	<b>-1 608</b>
Finansiella intäkter	279	364	1 195	364
Finansiella kostnader	-168	-179	-672	-737
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 150</b>	<b>1 364</b>	<b>-1 026</b>	<b>-1 981</b>
Bokslutsdispositioner	6 000	4 340	6 000	4 340
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 150</b>	<b>5 704</b>	<b>4 974</b>	<b>2 359</b>
Skatt	-1 025	-615	-1 025	-615
<b>Periodens resultat</b>	<b>6 126</b>	<b>5 089</b>	<b>3 950</b>	<b>1 743</b>

<b>BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,</b>		
belopp i tusentals kronor	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	1 938	2 962
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>215 295</b>	<b>216 319</b>
Fordringar hos koncernföretag	52 479	51 286
Övriga kortfristiga fordringar	2 180	3 483
Likvida medel	3 953	12 742
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>58 612</b>	<b>67 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>273 907</b>	<b>283 830</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	265 739	276 990
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>268 779</b>	<b>280 030</b>
Leverantörsskulder	117	106
Övriga kortfristiga skulder	3 900	3 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 110	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 128</b>	<b>3 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>273 907</b>	<b>283 830</b>

### 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

#### *Långsiktigt substansvärde per aktie*

Eget kapital justerat för fastigheternas marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, fördelat på total antal utestående aktier.



**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 24 februari 2022.

Stockholm den 24 februari 2022

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Jens Mattsson  
Styrelseledamot

Peter Bredelius  
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 24 februari 2022.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA**

Joachim Carlsson, VD

Mail: [Joachim.carlsson@arctic.com](mailto: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](http://www.tingsvalvet.se)