

Bokslutskommuniké 2022 Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

VD-kommentarer

Tingsvalvet förvärvar, förädlar och utvecklar högavkastande kommersiella fastigheter. Bolaget äger lättförvaltade fastigheter med starka kassaflöden där kunden tar sina egna kostnader. Vi har långa kontrakt och genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 8,4 år.

PORTFÖLJEN VÄXER

Tingsvalvet äger 27 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 104 670 kvm (18 266). Vi har tillfört 25 fastigheter under året och samtliga förvärv är inom de fastighetskategorier vilka vi preciserade, under april, i bolagets nya strategi. Målet om en diversifiering inom kategorierna handel, lager-logistik, industri samt kontor ligger kvar. Vi märker att marknaden svalnat avsevärt vilket ger oss möjligheter att hitta bra och prisvärda fastigheter inom bolagets geografiska område. Affärer där vi tidigare avstått kommer nu tillbaka till betydligt högre direktavkastningar. Det är viktigt att vi väljer rätt och sätter hyresgästen i centrum i samtliga kommande affärer. Vi är trygga med förvärv mellan 20-150 miljoner kronor och inom detta fönster är intresset svalt hos våra större konkurrenter. Det skall vi fortsätta utnyttja och därmed bygga en ännu starkare fastighetsportfölj.

HYRESGÄSTERNA I CENTRUM

Tingsvalvet jobbar aktivt för och gemensamt med våra hyresgäster. Framförallt sätter vi hyresgästen i centrum i varje enskild affär. Det är hyresgästen som är viktigast för oss och för framtida intjäning. Hyresgästen är alltid viktigare än fastigheten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,92% och det är en siffra vi känner oss stolta över. På de få vakanser vi besitter pågår aktivt uthyrningsarbete.

FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tingsvalvet är inte opåverkat av de nya marknadsförutsättningarna. Värderingsinstituterna har med anledning av det högre ränteläget höjt yelden på fastigheterna vilket i sin tur inneburit negativa värdeförändringar. Årets värdeförändring uppgår till -44,4 miljoner kronor där sista kvartalet uppgår till -91,2 miljoner kronor. Det är en nedskrivning på närmare 5,6 procent i kvartalet och på årsbasis runt 2,7 procent. Samtidigt innebär våra hyresavtal, kopplade till KPI, att 92% av hyresintäkterna årligen indexeras via just KPI och att övriga 8% har fast indexering. Detta är en trygghet för oss och den högre hyresnivån från januari 2023 uppgår till 10,1 miljoner kronor.

FINANSIERING

Bolaget har inga utestående obligationer. Vi har jobbat med kapitalanskaffning av eget kapital och sedvanlig bankfinansiering. Vi har ett antal banker, sex stycken, och för att vara ett litet bolag är vi ordentligt riggade för framtiden. Inriktningen mot mindre lokala banker kommer kvarstå då det är av yttersta vikt för oss med personlig och nära kontakt utifrån fastigheternas lokala placering.

FRAMTIDEN

Vi har tidigare kommunicerat att vi har för avsikt att utföra ett listbyte från Spotlight till Nasdaq First North. Dessa planer kvarstår då vi ser att detta kommer ge en kvalitetsstämpel på bolaget. Vår avsikt är att genomföra detta under andra kvartalet 2023. Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap och vårt engagemang kommer synas i en starkare tillväxt. Givet en osäker omvärld är de mål vi tidigare satt upp, om fastighetsvärde på 5 miljarder till 2024, dock inte längre lika självklara. I och med detta utgår fastighetsvärdet från de finansiella målen. Även om målet utgår har bolaget fullt fokus på att fortsätta växa. Vi ser förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv till höga avkastningar vilket leder till högre intjäning.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

| | 2022 Okt-Dec | 2021 Okt-Dec | 2022 Jan-Dec | 2021 Jan-Dec |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter | 29 905 | 12 054 | 76 106 | 47 434 |
| Driftnetto, tkr | 22 400 | 8 354 | 59 480 | 34 202 |
| Förvaltningsresultat, tkr | 10 290 | 4 395 | 26 350 | 18 874 |
| Periodens resultat, tkr | -81 881 | -13 540 | -19 035 | -2 070 |
| Förvaltningsresultat, kr/stamaktie* | 0,14 | 0,72 | 2,31 | 3,10 |
| Periodens resultat, kr/stamaktie* | -12,27 | -4,45 | -3,81 | -0,68 |
| Eget kapital, kr/stamaktie* | 41,65 | 48,66 | 41,65 | 48,66 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie* | 43,48 | 49,25 | 43,48 | 49,25 |
| Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång) | 34,40 | 46,75 | 34,40 | 46,75 |
| Överskottsgrad, % | 74,9 | 69,3 | 78,2 | 72,1 |
| Avkastning på eget kapital, % | -10,1 | -4,5 | -3,6 | -0,7 |
| Belåningsgrad, % | 51,5 | 61,1 | 51,5 | 61,1 |

* jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under året

UTVECKLING UNDER ÅRET

- Intäkterna ökade med 60% till 76,1 mkr (47,4)
- Driftöverskottet ökade med 74% till 59,5 mkr (34,2)
- Förvaltningsresultatet ökade med 40% till 26,4 mkr (18,9)
- Fastighetsvärdet ökade med 126% till 1633,5 mkr (722)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -44,4 mkr (-22,5)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -19,0 mkr (-2,1) vilket motsvarar -3,81 kr/stamaktie (-0,68).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 43,48 kr/aktie (49,25)
- Soliditeten uppgick till 45,5% (38,8)
- Uthyrningsgraden uppgick till 97,9% (93,0)
- Belåningsgraden uppgick till 51,5% (61,1)

För ytterligare information, vänligen kontakta

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Håkan Karlsson, VD

Tel: +46 70 618 24 61

Email: hakan.karlsson@tingsvalvet.se

Magnus Fält, vice VD/fastighetschef

Tel: +46 70 618 24 60

Email: magnus.falt@tingsvalvet.se

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt UR:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersonens försorg, för offentliggörande kl 08.00 den 24 februari 2023.

Om Tingsvalvet

För mer information om Tingsvalvet Fastighets AB (publ), vänligen se; www.tingsvalvet.se.

Tingsvalvet är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala lägen, framför allt i Mellansverige. Den 31 december 2022 uppgick fastighetsvärdet till ca 1,6 miljarder kronor.