



# Tingsvalvet

Delårsrapport per Q1 2021



### VD-kommentar till perioden Q1 2021

Bolagets finansiella ställning och verksamhet har under kvartalet fortlöpt enligt plan och är enligt styrelsens bedömning fortsatt stabil, givet den osäkerhet som råder på grund av Covid-19. Tingsvalvet har en stark balansräkning och Bolaget står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter som det rådande affärsläget innebär. Inga anstånd eller rabatter har lämnats under kvartalet fram till dagens datum.

Arbetet med SBAB-projektet går enligt plan och slutbesiktning av projektet sker under Q2 2021. Inflytt i de nya utökade lokalerna har satts till sensommaren 2021.

Vi känner oss mycket nöjda med att under perioden tecknat nya hyresavtal med Nordea samt H&M, som på lång sikt skapar starka och långsiktiga kassaflöden. Tack vare att Bolaget på kort sikt investerar i lokalerna, så är bedömningen från styrelsen och företagsledningen att investeringarna på lång sikt är det bästa för bolagets hyresgäster och aktieägare. Vi har även kunnat hjälpa och anpassa SBAB-projektet, vilket visar på att vi har en god relation med våra hyresgäster. Tack vare goda relationer med vår långgivare har vi på ett effektivt sätt kunnat finansiera stora delar av investeringarna med ett utökat lån om 21 000 tkr till samma goda villkor som befintligt lån.

### Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Som kommunicerades i årsredovisningen för 2020 har Bolaget under det första kvartalet 2021 tecknat nya hyresavtal med Nordea och H&M, samt beslutat om tilläggsinvesteringar i SBAB-projektet mot ett hyrestillägg. För att skapa en effektiv kapitalstruktur för de investeringar som kommer med nytecknade hyres- och tilläggsavtal har Bolaget även tecknat avtal om att utöka den befintliga externa finansieringen. Lånet utökas med 21 000 tkr till samma villkor som befintligt lån och med samma löptid. Utbetalningen av lånebeloppet har skett i slutet av april, vilket är anledningen till att den utökade finansieringen ej avspeglas i räkenskaper för det första kvartalet.

Den 15 april 2021 höll Tingsvalvet årsstämma där det bland annat beslutades att välja in Peter Bredelius som ny styrelseledamot i Bolaget. Peter har en bakgrund inom juridik och sitter i styrelsen i flertalet fastighetsbolag men även i andra typer av bolag.

På årsstämman beslutades även att lämna utdelning till aktieägarna om 5 kr/aktie under 2021, motsvarande 15 200 tkr. Utdelningen betalas ut i fyra lika stora delbetalningar under året med 1,25 kr/aktie, motsvarande 3 800 tkr, med avstämningsdagar den 19 april, 30 juni, 30 september och 30 december 2021.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL

KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	Jan - mars 2021	Jan - mars 2020
Intäkter	11 786	12 403
Driftnetto	8 356	9 063
Förvaltningsresultat	4 680	6 189
Periodens resultat	3 198	5 315
Marknadsvärde fastigheterna	702 000	689 475
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	1,05	1,75
Avkastning på eget kapital, %	4,06	6,34
Belåningsgrad, %	59,8	60,9
Räntetäckningsgrad, %	255,7	300,8
Soliditet, %	41,0	42,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,56	3,01

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. 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. Redovisat värde på koncernens fastigheter baseras på årsvisa externa värderingar. 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 3,4 år. Under början av 2021 utökades den befintliga finansieringen till samma villkor. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 005 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår per Q1 2021 till 420 000 tkr med en kommande ökning till 441 000 tkr under Q2 2021. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 3 062 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 m<sup>2</sup> kontorslokaler. Byggnationen startade i slutet av 2019 och planeras att färdigställas under 2021.

### Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 30 269 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.

### **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. 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 mars 2021 uppgick till 89,5 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 272 080 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**

Delårsrapport Q2: 25 augusti 2021

### **Anställda**

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

<b>RESULTATRÄKNING KONCERNEN,</b>		
belopp i tusentals kronor	Jan - mars 2021	Jan - mars 2020
Hysesintäkter	11 022	11 643
Serviceintäkter	764	760
Drift- och underhållskostnader	-2 719	-2 629
Fastighetsskatt	-711	-711
<b>Driftnetto</b>	<b>8 356</b>	<b>9 063</b>
Administrationskostnader	-671	208
Finansiella kostnader	-3 005	-3 082
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 680</b>	<b>6 189</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 680</b>	<b>6 189</b>
Skatt	-1 482	-873
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 198</b>	<b>5 315</b>

Resultat per aktie, kr	1,05	1,75
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040

<b>BALANSRÄKNING KONCERNEN,</b>		
belopp i tusentals kronor	2021-03-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	702 000	702 000
Uppskjutna skattefordringar	6 790	7 143
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>708 790</b>	<b>709 143</b>

Övriga kortfristiga fordringar *	25 243	11 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 286	1 515
Likvida medel	30 269	41 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>56 798</b>	<b>54 491</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>765 588</b>	<b>763 634</b>
-------------------------	----------------	----------------

#### **Eget kapital och skulder**

Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	313 300	310 102
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>316 340</b>	<b>313 142</b>

Upplåning	416 938	416 696
Uppskjutna skatteskulder	13 450	12 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>430 388</b>	<b>429 018</b>

Leverantörsskulder	12 365	9 353
Övriga kortfristiga skulder	44	4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 451	7 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 860</b>	<b>21 474</b>

<b>Summa skulder</b>	<b>449 248</b>	<b>450 492</b>
----------------------	----------------	----------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>765 588</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 Tingsvalvet 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	0
Periodens resultat	3 198
<b>Utgående eget kapital 2021-03-31</b>	<b>316 340</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,**

belopp i tusentals kronor

	Jan - mars 2021	Jan - mars 2020
Förvaltningsresultat	4 679	6 189
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>		
Finansiella poster	242	299
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>4 921</b>	<b>6 487</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar *	-20 666	1 472
Ökning/minskning av leverantörsskulder	7 338	-2 526
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	343	-3 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 064</b>	<b>1 924</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>		
Investeringar i pågående projekt	0	-11 499
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-11 499</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utdelning	-3 040	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 040</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 104</b>	<b>-9 575</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>41 373</b>	<b>93 649</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>30 269</b>	<b>84 074</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 Tingsvalvet men vidarefaktureras sedan till Randviken.

<b>RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,</b>		
belopp i tusentals kronor	Jan - mars 2021	Jan - mars 2020
Nettoomsättning	0	0
Administrationskostnader	-877	-937
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-877</b>	<b>-937</b>
Finansiella intäkter	290	0
Finansiella kostnader	-173	-168
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-760</b>	<b>-1 105</b>
Bokslutsdispositioner	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-760</b>	<b>-1 105</b>

<b>BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,</b>		
belopp i tusentals kronor	2021-03-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	2 962	2 962
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>216 319</b>	<b>216 319</b>
Fordringar hos koncernföretag	60 583	51 286
Övriga kortfristiga fordringar	2 416	3 483
Likvida medel	906	12 742
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 905</b>	<b>67 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>280 225</b>	<b>283 830</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	276 230	276 990
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>279 270</b>	<b>280 030</b>
Leverantörsskulder	428	106
Övriga kortfristiga skulder	102	3122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>956</b>	<b>3 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>280 225</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



### 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 maj 2021.

Stockholm den 20 maj 2021

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 20 maj 2021.

### 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)