



Tingsvalvet

Delårsrapport Q1 2022



VD-kommentar till perioden Q1 2022

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.

Vi är glada att både Nordea och SBAB sitter i 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 haft något högre driftkostnader pga ökade elkostnader. 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.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Vid extra bolagsstämma den 17 mars 2022 beslutade stämman att rösta för att entlediga Mikael Igelström som styrelseledamot tillika styrelseordförande samt ledamöterna Peter Bredelius, Tobias Emanuelsson och Jens Mattsson. Stämman beslutade om nyval av Nils Sköld som styrelseledamot tillika styrelseordförande samt Nils Magnus Nilsson, Henrik Morén och Juhani Nyman som styrelseledamöter. Koncernen har från 20 april 2022 tillsatt ny ledning i form av Håkan Karlsson och Magnus Fält.

Styrelsen för Tingsvalvet har beslutat att agera inom ramen för en ny strategi, inom befintlig verksamhetsinriktning, med fokus på förvärv, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden geografiskt placerade i Mellansverige med fokus på regionstäder.

Bolagets styrelse har föreslagit att årsstämman den 23 maj 2022 beslutar om en Unitemission bestående av högst 760 000 preferensaktier och högst 760 000 teckningsoptioner av serie TO1, med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Styrelsen har vidare föreslagit stämman förvärv av RetailFast genom apportemission. Vederlag av samtliga aktier i RetailFast uppgår till 340 Mkr och föreslås erläggas via en riktad nyemission om högst 3 400 000 stamaktier i Tingsvalvet. Bolaget har erhållit teckningsförbindelser från samtliga aktieägare i RetailFast enligt vilka dessa åtar sig att tillskjuta sina samtliga aktier i RetailFast som vederlag för de nyemitterade stamaktierna i Tingsvalvet.

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. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås bli den 25 maj 2022.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL

KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	Jan - mars 2022	Jan - Mars 2021
Intäkter	11 514	11 785
Driftnetto	7 517	8 356
Förvaltningsresultat	3 575	4 680
Periodens resultat	362	3 198
Marknadsvärde fastigheterna	732 121	702 000
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	0,12	1,05
Avkastning på eget kapital, %	-0,68	-4,08
Belåningsgrad, %	60,2	59,8
Räntetäckningsgrad, %	215,0	259,1
Soliditet, %	38,7	41,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,15	2,59
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	99,7	98,5

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 har nyligen byggts och renoverats, under perioden 2019-2021, för att tillgodose SBABs lokalbehov.

Hyresgäster

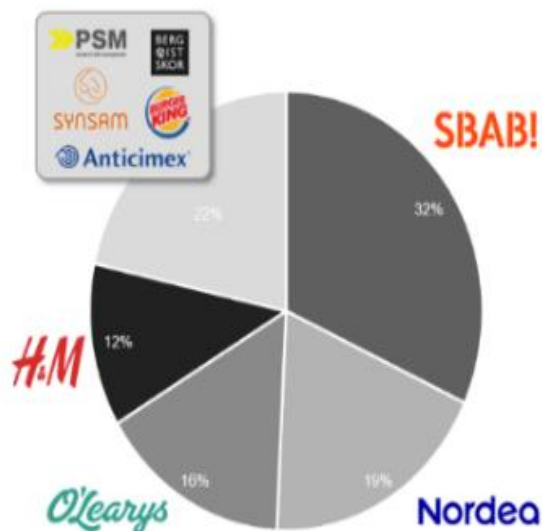
Fastigheterna har totalt 16 hyresgäster som bedriver olika typer av verksamhet, vilket bidrar till att sammansättningen är väldiversifierad. De fyra största hyresgästerna är SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka står för cirka 80 procent av hyresintäkterna. Motsvarande cirka 50 procent av de totala hyresintäkterna 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 ca 2 år vid rapportperiodens utgång. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 109 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår 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 m2 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 18 571 tkr vid periodens utgång. Bolaget har under det första kvartalet investerat 10 121 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 mindre ytter 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 31 mars 2022 uppgick till 102,0 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 310 080 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 289 stycken registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.tingsvalvet.se

Kommande rapporttillfällen

Årsstämma	2022-05-23
Delårsrapport Q2 2022:	2022-08-25

Information om årsstämma

Årsstämman kommer hållas i Arctics Securities lokaler på Regeringsgatan 38 i Stockholm.

Anställda

Koncernen har från 20 april 2022 två anställda, en VD samt vice VD/Fastighetschef. Se mer under stycket Organisation sid 8.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN,		
belopp i tusentals kronor	Jan - mars 2022	Jan - Mars 2021
Hysesintäkter	10 659	11 022
Serviceintäkter	855	764
Drift- och underhållskostnader	-3 286	-2 719
Fastighetsskatt	-711	-711
Driftnetto	7 517	8 356
Administrationskostnader	-833	-671
Finansiella kostnader	-3 109	-3 005
Förvaltningsresultat	3 575	4 680
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	0	0
Resultat före skatt	3 575	4 680
Skatt	-3 213	-1 482
Periodens resultat	362	3 198
Resultat per aktie, kr	0,12	1,05
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040

BALANSRÄKNING KONCERNEN,		
belopp i tusentals kronor	2022-03-31	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	732 121	722 000
Uppskjutna skattefordringar	8 598	8 598
Summa anläggningstillgångar	740 719	730 598
Övriga kortfristiga fordringar *	5 426	13 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	916	1 119
Likvida medel	18 571	18 549
Summa omsättningstillgångar	24 913	32 853
SUMMA TILLGÅNGAR	765 632	763 451
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	293 193	292 832
Totalt eget kapital	296 233	295 872
Upplåning	438 860	438 613
Uppskjutna skatteskulder	15 438	12 226
Summa långfristiga skulder	454 298	450 839
Leverantörsskulder	1 738	2 876
Övriga kortfristiga skulder	4 412	5 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 951	8 094
Summa kortfristiga skulder	15 101	16 740
Summa skulder	469 399	467 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	765 632	763 451

* Majoriteten av beloppet övriga kortfristiga fordringar 2021-12-31 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. Köparen och Säljaren diskuterar allt jämt slutavräkning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL,

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2021-01-01	313 142
Utdelning	-15 200
Periodens resultat	-2 070
Utgående eget kapital 2021-12-31	295 872
Ingående eget kapital 2022-01-01	295 872
Utdelning	0
Periodens resultat	362
Utgående eget kapital 2022-03-31	296 233

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,

belopp i tusentals kronor

	Jan - mars 2022	Jan - Mars 2021
Förvaltningsresultat	3 575	4 679
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	247	242
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 822	4 921
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar *	7 962	-20 666
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 138	7 338
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 298	343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 944	-8 064
<i>Investeringsaktiviteter</i>		
Investeringar i pågående projekt	-10 121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 121	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyupptagna lån	0	0
Uppläggningskostnader externlån	0	0
Lämnad utdelning	-3 800	-3 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 800	-3 040
Periodens kassaflöde	23	-11 104
Likvida medel vid periodens början	18 549	93 649
Likvida medel vid periodens slut	18 572	82 545

* Majoriteten av ökningen av övriga kortfristiga 2021-12-31 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. Köparen och Säljaren diskuterar allt jämt slutavräkning.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,		
belopp i tusentals kronor	Jan - mars 2022	Jan - Mars 2021
Nettoomsättning	0	0
Administrationskostnader	-1 238	-877
Rörelseresultat	-1 238	-877
Finansiella intäkter	246	290
Finansiella kostnader	-266	-173
Resultat efter finansiella poster	-1 258	-760
Bokslutsdispositioner	0	0
Resultat före skatt	-1 258	-760
Skatt	0	0
Periodens resultat	-1 258	-760

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,		
belopp i tusentals kronor	2022-03-31	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	1 938	2 962
Summa finansiella anläggningstillgångar	215 295	216 319
Fordringar hos koncernföretag	52 808	60 583
Övriga kortfristiga fordringar	1 637	2 416
Likvida medel	144	906
Summa omsättningstillgångar	54 589	63 906
SUMMA TILLGÅNGAR	269 884	280 225
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	264 481	276 230
Totalt eget kapital	267 521	279 270
Leverantörsskulder	394	428
Övriga kortfristiga skulder	459	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 510	426
Summa kortfristiga skulder	2 363	955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 884	280 225

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 har fram till 20 april 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 dess instruktioner. RetailFasts grundare Håkan Karlsson och Magnus Fält, har rekryterats som VD respektive vice VD. Tidigare konsultavtal är uppsagda och löper med uppsägningstid.

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, omräknat 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 19 maj 2022.

Stockholm den 19 maj 2022

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Nils Sköld
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Henrik Morén
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
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 19 maj 2022.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Håkan Karlsson, VD

Mail: hakan.karlsson@retailfast.se

Tel: 070-618 24 61

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

c/o Arctic Business Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.tingsvalvet.se