DELÅRSRAPPORT

Q1 2023

TINGSVALVET

INNEHÅLL

VD-ord ... 3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval ... 5
Väsentliga händelser ... 5
Koncernens rapport över totalresultatet ... 6
Kommentarer till totalresultatet ... 7
Fastigheter ... 8
Finansiering ... 10
Intjäningsförmåga ... 12
Övrig information ... 13
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag ... 14
Koncernens rapport över kassaflöde ... 15
Koncernens nyckeltal ... 16
Moderbolagets rapporter ... 17
Försäkran och kalendarium ... 18
Definitioner ... 19

VD har ordet

Tingsvalvet växer kontrollerat och vi kan för kvartalet uppvisa det hittills bästa förvaltningsresultatet i bolagets historia. Ökningen beror till stor del på ett större fastighetsbestånd men även på effektivare förvaltning, indexeringar samt nettouthyrning.

FASTIGHETER

Tingsvalvet äger 29 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 108 836 m^2 (18 266). Vi har tillfört 2 fastigheter under kvartalet, i Uddevalla och Eskilstuna, till yielder runt 8,5%. Vi förvärvar kontrollerat och kommer fortsätta göra fastighetsaffärer till höga direktavkastningar. Detta borgar för starka kassaflöden och fortsatt ökade intjäningsmöjligheter.

UTHYRNING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,2% efter uthyrning av en kontorslokal i centrala Karlstad. Vi har ett fåtal vakanser kvar i beståndet, främst i Karlstad, men uthyrningsarbete pågår och intressenter finns för samtliga lediga ytor. Vår förhoppning är att landa någon ny hyresgäst under kommande kvartal för att öka uthyrningsgraden ytterligare.

LISTBYTE

Arbetet fortgår med listbyte från Spotlight till Nasdaq First North. Detta kommer ge en kvalitetsstämpel på bolaget samt förhoppningsvis en ökad visibilitet. Planen för första handel på First North är satt till mitten av juni så förhoppningen är att tidplanen håller.

FRAMTID

Bolagets höga uthyrningsgrad, förvärven av högavkastande kommersiella fastigheter kombinerat med långa hyresavtal borgar för en fortsatt trevlig framtid. De stigande räntenivåerna påverkar såklart även oss men gapet mellan ränta och yield är fortsatt stort så bolagets framtida intjäning och kassaflöde ger oss en stark framtidstro.

antiphon

MGA SPORTS
Padel Center

Välkommen till
Nordens ledande
lågprisbyggmarknad
jem & fix
LÅGPRISBYGGMARKNAD
TRÄOLJA
48 95

Sibylla

DOLLAR
Mighty fine prices
Day

BERGQVIST SKOR

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Intäkter	32 174	11 514	76 106
Driftnetto, tkr	26 154	7 517	59 480
Förvaltningsresultat, tkr	13 251	3 575	26 350
Periodens resultat, tkr	11 847	362	-19 035
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	1,03	0,59	2,31
Periodens resultat, kr/stamaktie*	0,92	0,12	-3,81
Eget kapital, kr/stamaktie*	42,57	48,72	41,65
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	44,43	49,85	43,48
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	24,00	51,00	34,40
Överskottsgrad, %	81,3	65,3	78,2
Avkastning på eget kapital, %	1,5	0,1	-3,6
Belåningsgrad, %	51,9	60,2	51,5

* Jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under föregående år

UTVECKLING UNDER KVARTALET

- Intäkterna ökade med 279% till 32,2 mkr (11,5)
- Driftöverskottet ökade med 348% till 26,2 mkr (7,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 370% till 13,3 mkr (3,6)
- Periodens resultat ökade med 3 272% till 11,9 mkr (0,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 11,9 mkr (0,4) vilket motsvarar 0,92 kr/stamaktie (0,12).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 44,43 kr/aktie (49,85)
- Soliditeten uppgick till 45,2% (38,7)
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,2% (93,0)
- Belåningsgraden uppgick till 51,9% (60,2)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Bolaget har den 3 januari förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Uddevalla till ett fastighetsvärde om 13,2 miljoner kronor.
- Bolaget har den 1 mars tillträtt en handelsfastighet i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 24,5 mkr.
- Den 2 mars hölls Extra Bolagsstämma där beslut togs om att utse KPMG till ny revisorsfirma för bolaget, med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor.
- Bolaget har den 2 mars förvärvat en handelsfastighet i Askersund till ett fastighetsvärde om 14,1 mkr. Tillträde sker i mitten av maj.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Tingsvalvet Fastighets AB ansökte 18 april om godkännande för upptagande till handel av Bolagets aktier och teckningsoptioner av serie TO på Nasdaq First North Growth Market.
- Bolaget erhöll, 3 maj, information om att aktieägaren Lodet AB, org.nr 559306-6417, genom förvärv av aktier i Bolaget passerat flaggningsgränsen om tio (10) procent av antalet röster i Bolaget. Lodet äger 9,90 procent av kapitalet och 10,40 procent av rösterna.

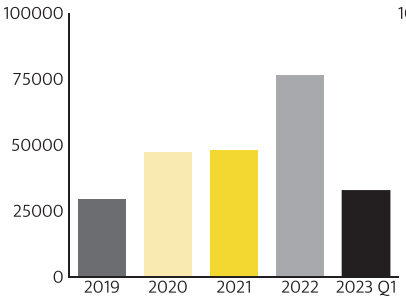
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING KONCERNEN
2023-03-31

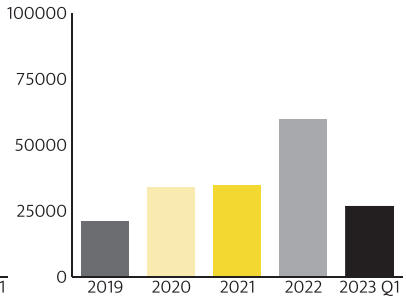
TKR	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Hyresintäkter	29 988	10 659	69 350
Serviceintäkter	2 186	855	6 756
Drift- och underhållskostnader	-4 605	-3 286	-12 524
Fastighetsskatt	-1 415	-711	-4 102
Driftöverskott	**26 154**	**7 517**	**59 480**
Central administration	-4 599	-833	-12 764
Finansiella kostnader	-8 303	-3 109	-20 366
Förvaltningsresultat	**13 251**	**3 575**	**26 350**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	603	-	-44 442
Resultat före skatt	**13 854**	**3 575**	**-18 092**
Skatt	-2 007	-3 213	-943
Periodens resultat	**11 847**	**362**	**-19 035**
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	**11 847**	**362**	**-19 035**
Resultat per stamaktie, kr	0,92	0,12	-3,81
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	12 880	3 040	7 423

* Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

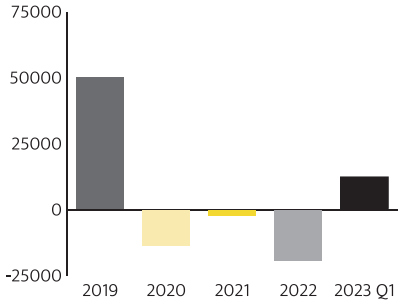
INTÄKTER
2023-03-31



DRIFTÖVERSKOTT
2023-03-31



PERIODENS RESULTAT
2023-03-31



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser januari-mars 2023.

RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet ökat fastighetsvärdet med 39,6 Mkr genom förvärv av fastigheter i

Eskilstuna och Uddevalla. Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 26,2 Mkr (7,5) och överskottsgraden uppgick till 81,3% (65,3).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 13,3 Mkr (3,6). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 1,03 kr (0,59).

Periodens resultat före skatt uppgick till 13,9 Mkr (3,6). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 11,9 (0,4) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med 0,6 Mkr (0).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 32,2 Mkr (11,5). Hyresintäkterna uppgick till 30,0 Mkr (10,7) och serviceintäkterna till 2,2 Mkr (0,9). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 124 Mkr och för befintliga kontrakt till 121,8 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,2% (93,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till -6,0 Mkr (-4,0). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -4,6 Mkr (-0,8). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6 personer.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -1,5 Mkr (-3,0) och uppskjuten skatt till – 0,5 Mkr (-0,2). Bolagsskatten för 2023 uppgår till 20,6 procent.
Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt avser i huvudsak temporära skillnader i fastigheter samt värderade underskottsavdrag.

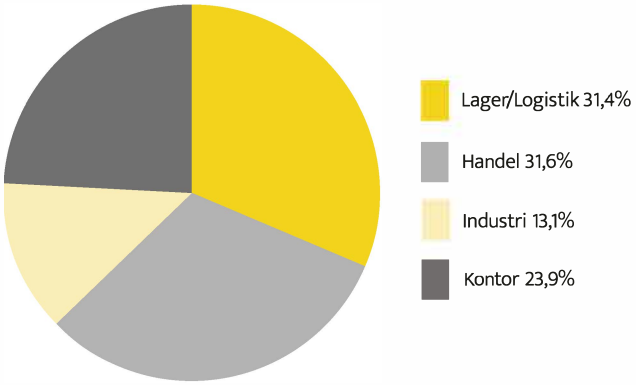
FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 29 fastigheter (2) med en total uthyrningsbar area om 108 836 m² (18 266). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 31,6%, av hyresvärdet, tätt följt av lager/logistik med 31,4%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR
2023-03-31

Typ	TKR	%
Lager/Logistik	525 000	31,4
Handel	528 250	31,6
Industri	219 850	13,1
Kontor	400 000	23,9
	1 673 100	

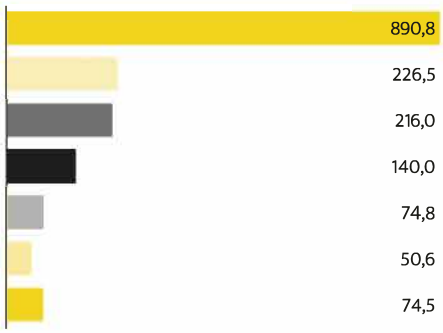


Fastigheterna finns i 7 (1) marknadsområden där Karlstad står för 53,2% (100) av marknadsvärdet. Skövde står för 13,5% (0), Örebro för 12,9% (0), Eskilstuna för 8,4% (0), Västerås för 4,5% (0), Trestadsregionen 3,0% (0), samt Övrigt 4,5% (0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 77,06% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 101 hyresavtal (16) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,1 år. De tio största hyresgästerna svarar för 60,3% av det totala hyresvärdet genom 15 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR
2023-03-31

Ort	MKR	%
Karlstad	890,8	53,2
Skövde	226,5	13,5
Örebro	216,0	12,9
Eskilstuna	140,0	8,4
Västerås	74,8	4,5
Trestad*	50,6	3,0
Göteborg	74,5	4,5
	1 673,1	**100,0**
	Regionstäder	77,1



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 2 fastigheter (0) tillträtts genom förvärv av 2 bolag innehållande styckfastigheter. De båda fastigheterna är placerade i Uddevalla och Eskilstuna.

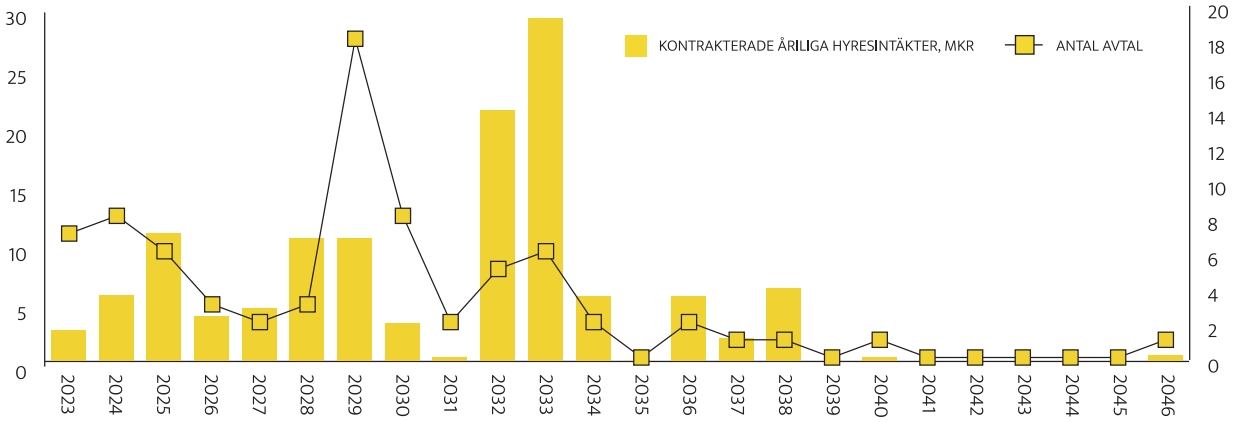
FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till 0,6 mkr (0). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 0,6 mkr (0). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 mars värderats med ett avkastningskrav på 6,5%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet.

I Kvartal 1 2023 har samtliga fastigheter internvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av Newsec och samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året.

FÖRFALLOSTRUKTUR

2023-03-31



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2023-03-31

Hyresgäst	Ort	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	15,47	18 812
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	8,11	9 868
Dollarstore	Skövde,Vänersborg	Handel	2	5,79	7 040
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	5,55	6 745
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	5,49	6 683
O´Learys	Karlstad	Handel	1	5,06	6 150
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	4,46	5 426
Puls Gym AB	Skövde	Lager/logistik	1	4,29	5 215
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	3,32	4 035
ETS Nord AB	Kumla	Lager/logistik	1	2,73	3 323
10 Största hyresgäster			**15**	**60,3**	**73 297**
Övriga hyresgäster			86	39,7	48 326
Totalt			**101**	**100,0**	**121 623**

FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 878 mkr (441) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,13% (2,59). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (1) banker, varav Storebrand är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -8,3 (-3,1), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,6 ggr (2,1) och belåningsgraden till 51,9 % (60,2). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,68 år (1,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 5,41 år (1,8).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR
2023-03-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	436 670	49,8	5,68	12 456	1,4
>1-2	441 000	50,2	2,59	532 313	60,6
>2-3		0,0		206 474	23,5
>3-4		0,0		0	0,0
>4-5		0,0		12 783	1,5
>5-		0,0		113 735	13,0
Totalt	**877 670**	**100,0**	**4,13**	**877 760**	**100,0**

Räntebindning 0,68 år
Kapitalbindning 5,41 år

AKTIER

I juli 2022 utfördes en företrädesemission av units bestående av preferensaktier och teckningsoptioner av serie TO1. Genom Unitemissionen tillfördes Bolaget 228 mkr före avdrag för emissionsrelaterade kostnader.

I augusti 2022 beslutades att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, i Bolagets bolagsordning. Vid införandet beslutades även att tidigare aktieslag som benämndes stamaktier framöver benämns som stamaktie av serie A. Genom fondemissionen ökade Bolagets aktiekapital med 6 440 000 kronor genom emission av 6 440 000 nya stamaktier av serie B. Det dubbla antalet stamaktier i Bolaget innebar att aktiekursen vid avskiljandet teoretiskt sett borde halveras.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 13 640 000 (3 040 000). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B aktier samt 760 000 preferensaktier. A aktien har en röst vardera medan B samt Preferens har 0,1 röst per aktie. Tingsvalvet har 9 660 000 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 maj 2030 och en teckningskurs om 55 kr per aktie. För varje teckningsoption får tecknas två aktier av serie A.

Bolagets A-aktie är listad på Spotlight Stock Market sedan 14 juni 2019. Börskursen uppgick till 24 kr (51,00) per den sista mars 2023. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISIN-kod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Tingsvalvet har inget eget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB
2023-03-31

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
EkoFast Invest AB	626 210	625 614	25 592	**9,37**	**9,66**
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	**8,82**	**8,89**
Lodet AB	575 731	572 120		**8,41**	**8,84**
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	**8,78**	**8,80**
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	**8,12**	**8,37**
Axagon Aktiebolag	326 170	326 170	13 356	**4,88**	**5,03**
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		**4,68**	**4,90**
Brisas Invest AB	208 458	208 458	8 715	**3,12**	**3,21**
Hans-Olov Blom Aktiebolag	201 556	201 556	8 142	**3,02**	**3,11**
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	172 985	172 985	5 486	**2,58**	**2,67**
Summa tio största	**4 113 221**	**4 106 171**	**206 000**	**61,8**	**63,48**
Övriga aktieägare	*2 326 779*	*2 333 829*	*554 000*	**38,22**	*36,52*
Totalt antal aktier	**6 440 000**	**6 440 000**	**760 000**	**100,0**	**100,0**

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE
Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 776 mkr (296) vilket ger en soliditet på 45,2 (38,7) och motsvarar ett eget kapital på 42,57 kr/stamaktie (48,72) och ett långsiktigt substansvärde på 44,43 kr per stamaktie (49,85).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 mars 2023 och för en period om tolv månader framåt.
Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR
FÖRVALTNINGSBESTÅND

MKR	2022-12-31	FÖRÄNDRING	2023-03-31
Intäkter	129,4	5,7	135,1
Fastighetskostnader	-20,0	-0,2	-20,2
Driftöverskott	**109,4**	**5,5**	**114,9**
Central administration	-13,5	-0,3	-13,8
Finansnetto	-33,8	-6,1	-39,9
Förvaltningsresultat	**62,1**	**-0,9**	**61,2**
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 671	65	1 736
Totalt antal stamaktier	12 880 000	-	12 880 000
Eget kapital, mkr (avser EK stamaktier)	536	12	548
Överskottsgrad, %	84,5%		85,0%
Direktavkastning fastigheter, %	6,55%		6,62%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,82	-0,07	4,75
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	9,26%		8,93%

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2023 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras) underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2023.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Tingsvalvet till 6 personer (0). Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33,33%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer.

Tingsvalvet har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom huvudområdena 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 i 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.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

TVISTER

Tingsvalvet har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och andra förutsättningar uppkommer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Förvaltnings-fastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Övriga upplysningar enligt IAS 3416A, lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar Årsredovisnings- lagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2022 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 673 100	732 121	1 633 500
Inventarier	885		1 319
Uppskjuten skattefordran	12 006	8 598	12 099
Summa anläggningstillgångar	**1 685 990**	**740 719**	**1 646 918**
Övriga kortfristiga fordringar	13 534	5 426	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 991	916	7 814
Likvida medel	9 747	18 571	15 096
Summa omsättningstillgångar	**33 273**	**24 913**	**33 974**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 719 263**	**765 632**	**1 680 892**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	3 040	13 640
Övrigt tillskjutet kapital	809 602		809 602
Fritt eget kapital	-46 929	293 193	-58 776
Totalt eget kapital	**776 313**	**296 233**	**764 466**
Räntebärande skulder	855 940	438 860	835 721
Uppskjutna skatteskulder	23 981	15 438	23 569
Summa långfristiga skulder	**879 921**	**454 298**	**859 290**
Leverantörsskulder	6 693	1 738	2 867
Räntebärande skulder	20 047		19 057
Övriga kortfristiga skulder	14 563	4 412	18 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 725	8 951	17 074
Summa kortfristiga skulder	**63 030**	**15 101**	**57 136**
Summa skulder	**942 951**	**469 399**	**916 426**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 719 263**	**765 632**	**1 680 892**

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS ÄGARE

Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inkl årets res*	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**3 040**	**285 585**	**7 247**	**295 872**		**295 872**
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring			-8 584*			
Justerat eget kapital	3 040	285 585	-1 338	287 287		**287 287**
Apportemission	3 400	309 400		312 800		**312 800**
Fondemission B-ktier	6 440	-6 440				
Emission prefersaktie	760	227 240		228 000		**228 000**
Emissionskostnader		-7 787		-7 787		**-7 787**
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot EK		1 604		1 604		**1 604**
Årets resultat			-19 036	-19 036		**-19 036**
Utdelningar			-38 403	-38 403		**-38 403**
Eget kapital 2022-12-31	**13 640**	**809 602**	**-58 776**	**764 466**		**764 466**
Utdelning						
Periodens totalresultat jan-mars 2023			11 847	11 847		**11 847**
Eget kapital 2023-03-31	**13 640**	**809 602**	**-46 929**	**776 313**	**0**	**776 313**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	26 154	3 575	59 480
Central administration	-4 521		-12 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald ränta	-6 216		-18 845
Erhållen ränta	265	247	6
Värdeförändring fastighet			
Betald skatt	-1 545		2 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**14 137**	**3 822**	**30 268**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av fordringar	-4 010	7 962	52 702
Förändring av kortfristiga skulder	2 202	2 160	-80 445
Kassaflöde från löpande verksamheten	**12 330**	**13 944**	**2 525**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter			
Förvärv av fastigheter	-37 700		-313 669
Investeringar i befintliga fastigheter	-941	-10 121	-3 161
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar			-711
Förvärv av finansiella tillgångar			3 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-38 641**	**-10 121**	**-313 994**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission			228 000
Emissionskostnader			-7 787
Utdelning		-3 800	-30 803
Upptagna lån	25 645		125 745
Amortering av låneskulder	-4 682		-7 139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**20 963**	**-3 800**	**308 016**
Periodens kassaflöde	**-5 348**	**23**	**-3 543**
Likvida medel vid årets början	15 096	18 549	18 549
Likvida medel vid periodens slut	9 747	18 572	15 096

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter vid periodens utgång	29	2	27
Uthyrbar area vid periodens utgång, m^2	108 836	18 266	104 670
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 673 100	732 121	1 633 500
Fastighetsvärde, kr/m^2	15 373	40 081	15 606
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	93,0	97,9
Överskottsgrad, %	81,3	65,3	78,2
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,58	1,06	5,05
FINANSIELLA			
Eget kapital vid årets slut, tkr	776 313	296 233	764 466
Avkastning på eget kapital, %	1,5	0,1	-3,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,6	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,3
Belåningsgrad total, %	51,9	60,2	51,5
Soliditet, %	45,2	38,7	45,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	4,13	2,59	3,77
NYCKELTAL PER AKTIE			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	12 880	3 040	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	12 880	3 040	7 423
Eget kapital, kr/stamaktie*	42,57	48,72	41,65
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	44,43	49,85	43,48
Börskurs, kr/A aktie (periodens utgång)	24,00	51,00	34,40
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	1,03	0,59	2,31
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,92	0,12	-3,81

* jämförande nyckeltal omräknade med hänsyn til bolagets split av aktier

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

Tingsvalvet presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 19 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 Jan-Dec
Nettoomsättning	-	-1 238	9 726
Omsättning	**-**	**-1 238**	**9 726**
Central administration	-3 754	-	-7 842
Rörelseresultat	**-3 754**	**-1 238**	**1 884**
Finansiella intäkter		246	-
Finansiella kostnader	-169	-266	-253
Förvaltningsresultat	**-3 923**	**-1 258**	**1 632**
Bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**-**
Resultat före skatt		**-1 258**	
Skatt	-	-	-1 604
Periodens resultat	**-2 303**	**-702**	**-6 244**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Inventarier	170		181
Aktier i dotterbolag	528 738	213 357	528 738
Uppskjuten skattefordran	3 392	1 938	3 391
Summa finansiella anläggningstillgångar	**532 300**	**215 295**	**532 311**
Fordringar hos koncernföretag	238 426	52 808	246 807
Kortfristiga fordringar	3 075	1 637	2 267
Likvida medel	3 000	144	3 967
Summa omsättningstillgångar	**244 500**	**54 589**	**253 041**
SUMMA TILLGÅNGAR	**776 800**	**269 884**	**785 352**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	3 040	13 640
Fritt eget kapital	748 912	264 481	752 834
Totalt eget kapital	**762 552**	**267 521**	**766 474**
Leverantörsskulder	1 540	394	615
Skulder till koncernföretag	9 635		8 750
Övriga kortfristiga skulder	2 699	459	9 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	1 510	279
Summa kortfristiga skulder	**14 249**	**2 363**	**18 878**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**776 800**	**269 884**	**785 352**

FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolaget revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

ESKILSTUNA, 17 MAJ 2023
STYRELSEN I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

SVEN ENGWALL
STYRELSEORDFÖRANDE

HÅKAN KARLSSON
VD / STYRELSELEDAMOT

PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT

NILS MAGNUS NILSSON
STYRELSELEDAMOT

Informationen är sådan Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 maj 2023, klockan 08.00 CEST.

KALENDARIUM

DELÅRSRAPPORT Q2 2023	**25 AUGUSTI 2023**
DELÅRSRAPPORT Q3 2023	**17 NOVEMBER 2023**

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD
hakan.karlsson@tingsvalvet.se
+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF
magnus.falt@tingsvalvet.se
+46 70 618 24 60

TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)
Mått Johanssons väg 50, 633 46 Eskilstuna
Organisationsnummer: 559177-5290

Information om Tingsvalvet finns på
www.tingsvalvet.se

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL, KR/AKTIE
Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE
Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/AKTIE
Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE
Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE EFTER UTSPÄDNING
Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET
Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före värdeförändringar i fastigheter och derivat samt före skatt.

HYRESINTÄKTER
Kontrakterade hyresintäkter per sista dagen i perioden inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat ges.

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER
Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

HYRESVÄRDE
Hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftöverskott i relation till intäkter.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
Mått Johanssons väg 50
633 46 Eskilstuna
Organisationsnummer: 559177-5290
Telefon: 070-618 24 09
info@tingsvalvet.se
Information om Tingsvalvet finns på
www.tingsvalvet.se

TINGSVALVET