



# Tingsvalvet

Delårsrapport per Q3 2020



### VD-kommentar till perioden Q3 2020

Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad riktning. Utvecklingsarbetet kring SBABs nya lokaler fortgår enligt plan och under kvartalet har 15 682 tkr investerats i SBAB-projektet. Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ("Tingsvalvet" eller "Bolaget") har erhållit förfrågan om vissa tilläggsarbeten i projektet mot ett hyrestillägg. Utredning av denna fråga och likviditetsplanering pågår för att på bästa sätt skapa långsiktigt värde för både hyresgäst och Bolagets aktieägare. Tingsvalvet har under perioden förhandlat med en hyresgäst där dennes hyreskontrakt har förfallit, någon överenskommelse har ännu ej kommit på plats. Hyresgästen bedriver fortsatt verksamhet i lokalen och har betalat hyra för efterkommande period. Tingsvalvets ledning och styrelse fortsätter att föra diskussion och förhandling med hyresgästen.

Tingsvalvet har inte lämnat några hyresrabatter under kvartalet. Bolaget står på stabil grund och har goda framtidsutsikter. Bolaget har en hyresgaranti som löper till den sista december 2021, fastigheter i bra lägen i centrala Karlstad samt en fördelaktig mix av hyresgäster inom flera branscher.

### Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Bolagets finansiella ställning och verksamhet är enligt styrelsens bedömning stabil, givet den osäkerhet som råder på grund av det globala utbrottet av coronaviruset, som på nytt har intensifierats efter kvartalets utgång. Tingsvalvet har en stark balansräkning. Styrelsen noterar att Bolaget står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter, som det rådande affärsläget innebär. Inga anstånd eller rabatter har lämnats efter det tredje kvartalets utgång fram till dagens datum.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL

KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019*
Intäkter	11 789	11 016	36 802	15 853
Driftnetto	8 624	9 098	26 978	12 928
Förvaltningsresultat	5 010	5 983	16 619	7 378
Periodens resultat **	5 024	6 659	13 317	23 538
Marknadsvärde fastigheterna	720 754	638 634	720 754	638 634
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000	3 040 000	1 628 889
Resultat per aktie, kr	1,65	2,19	4,38	14,45
Avkastning på eget kapital, %	5,96	8,53	7,85	9,43
Belåningsgrad, %	58,3	65,0	58,3	65,8
Räntetäckningsgrad, %	244,4	464,3	279,9	395,5
Soliditet, %	42,8	42,4	42,8	42,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,44	3,64	2,80	2,96

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

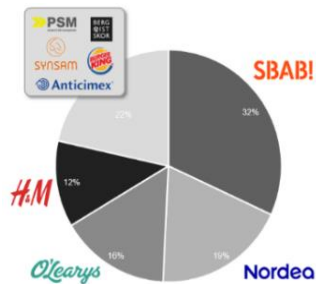
\*\* Under den innevarande perioden uppgick realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 0 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 15 033 tkr

### 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 turiströrelsen.

## Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Koncernens fastigheter externvärderades senast per 2019-12-31. Bolagsledningens bedömning är att marknadsvärdet per Q3 är bestående till följd av den hyresgaranti Bolaget har gentemot Randviken Fastigheter AB. Bolagets fastigheter värderas externt igen per Q4 2020.

## Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024, vilket innebär en kvarstående löptid om 3,7 år. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 9 236 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420 000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 3 612 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 59 673 tkr vid periodens utgång. I samband med bolagets notering på Spotlight Stock Market inbringade bolaget en stor kassa för att kunna finansiera investeringar rörande SBAB-projektet, vilket fram till 2021 från Q3 2020 bedöms till ca 16 200 tkr. Bolaget har under 2020 investerat 42 757 tkr i SBAB-projektet, varav investeringar under Q3 2020 uppgår till 15 576 tkr.

### 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 och totala kostnader för 2020 uppgår till 937 tkr. 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 september 2020 uppgick till 91 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 276 640 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 registrerade aktieägare.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, [www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)

### Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké: 11 mars 2021

### 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	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019*
Hysesintäkter	11 028	11 016	34 522	15 853
Serviceintäkter	761	760	2 280	1 013
Drift- och underhållskostnader	-2 454	-2 204	-7 691	-3 149
Fastighetsskatt	-711	-473	-2 133	-789
<b>Driftnetto</b>	<b>8 624</b>	<b>9 098</b>	<b>26 978</b>	<b>12 928</b>
Administrationskostnader	-534	-851	-1 122	-1 777
Finansiella kostnader	-3 079	-2 264	-9 236	-3 773
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 010</b>	<b>5 983</b>	<b>16 619</b>	<b>7 378</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	0	0	0	15 033
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 010</b>	<b>5 983</b>	<b>16 619</b>	<b>22 411</b>
Skatt	13	676	-3 303	1 127
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 024</b>	<b>6 659</b>	<b>13 317</b>	<b>23 538</b>
Resultat per aktie, kr	1,65	2,19	4,38	14,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040	3 040	1 629

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

<b>BALANSRÄKNING KONCERNEN,</b>		
belopp i tusentals kronor	2020-09-30	2019-09-30
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	720 754	638 634
Uppskjutna skattefordringar	6 211	2 463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>726 965</b>	<b>641 097</b>
Övriga kortfristiga fordringar	5 947	6 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 017	1 476
Likvida medel	59 673	85 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>66 637</b>	<b>94 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>793 602</b>	<b>735 399</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	336 719	309 122
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>339 759</b>	<b>312 162</b>
Upplåning	416 388	414 974
Uppskjutna skatteskulder	16 992	1 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>433 380</b>	<b>416 310</b>
Leverantörsskulder	7 126	1 237
Övriga kortfristiga skulder*	7 224	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 113	5 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 463</b>	<b>6 927</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>453 843</b>	<b>423 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>793 602</b>	<b>735 399</b>

\*Den beslutade utdelningen om 12 160 tkr redovisas som en skuld och betalas ut kvartalsvis. Per den 30 september 2020 har 6 080 tkr delats ut till aktieägarna och 6 080 tkr redovisas som en skuld.



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

<b>Ingående eget kapital 30 oktober 2018</b>	<b>0</b>
Bolagsbildning	500
Nyemission	304 000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-15 375
Årets resultat	49 976
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>338 601</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>338 601</b>
Utdelning	-12 160
Periodens resultat	13 317
<b>Utgående eget kapital 2020-09-30</b>	<b>339 759</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,**  
 belopp i tusentals kronor

	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Förvaltningsresultat	5 010	5 983	16 619	7 378
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>				
Finansiella poster	266	937	754	937
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 276</b>	<b>6 920</b>	<b>17 373</b>	<b>8 315</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 302	-1 203	372	-8 423
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 028	100	-426	1 237
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 489	3 200	-2 458	4 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 061</b>	<b>9 017</b>	<b>14 861</b>	<b>5 882</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	0	-620 156
Investeringar i pågående projekt	-15 576	-3 446	-42 757	-3 446
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 576</b>	<b>-3 446</b>	<b>-42 757</b>	<b>-623 602</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Nyemission	0	0	0	304 000
Emissionskostnader	0	0	0	-15 375
Upptagna lån	0	0	0	420 000
Uppläggningskostnader externlån	0	0	0	-5 026
Utdelning	-3 040	0	-6 080	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 040</b>	<b>0</b>	<b>-6 080</b>	<b>703 599</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-14 555</b>	<b>5 571</b>	<b>-33 976</b>	<b>85 879</b>
Likvida medel vid periodens början	74 228	80 308	93 649	0
Likvida medel vid periodens slut	59 673	85 879	59 673	85 879

<b>RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,</b>				
belopp i tusentals kronor	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019*
Nettoomsättning	0	0	0	0
Administrationskostnader	-1 776	-390	-2 787	-1 400
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 776</b>	<b>-390</b>	<b>-2 787</b>	<b>-1 400</b>
Finansiella kostnader	-355	0	-558	-21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 131</b>	<b>-390</b>	<b>-3 345</b>	<b>-1 421</b>
Skatt	0	0	0	1019
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 131</b>	<b>-390</b>	<b>-3 345</b>	<b>-402</b>

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades den 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna, Mercurius 14 och Mercurius 16, förvärvades den 31 maj 2019.

<b>BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,</b>		
belopp i tusentals kronor	2020-09-30	2019-09-30
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	3 578	1 019
Fordringar hos koncernföretag	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>216 935</b>	<b>214 376</b>
Fordringar hos koncernföretag	26 550	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 624	3 989
Likvida medel	34 777	71 024
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>64 951</b>	<b>75 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>281 886</b>	<b>289 389</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	271 901	285 183
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>274 941</b>	<b>288 223</b>
Leverantörsskulder	391	608
Övriga kortfristiga skulder*	6 141	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413	508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 944</b>	<b>1 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>281 886</b>	<b>289 389</b>

\*Den beslutade utdelningen om 12 160 tkr redovisas som en skuld och betalas ut kvartalsvis. Per den 30 september 2020 har 6 080 tkr delats ut till aktieägarna och 6 080 tkr redovisas som en skuld.

### 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 19 november 2020.

Stockholm den 19 november 2020

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Torsten Engwall  
Styrelseledamot

Jens Mattsson  
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 19 november 2020.

**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)