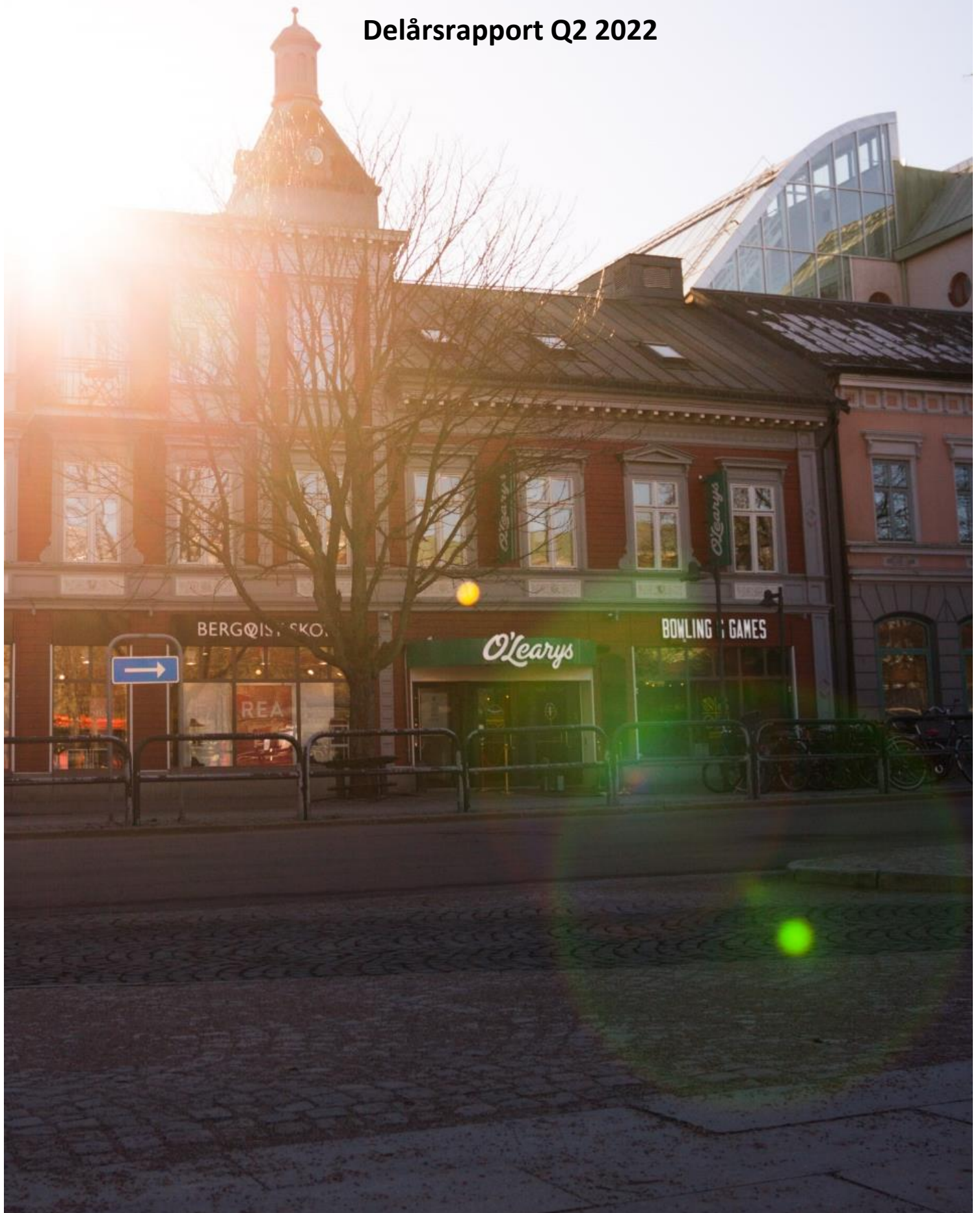




TINGSVALVET

Delårsrapport Q2 2022



VD-kommentar till perioden Q2 2022

Det händer mycket i bolaget, både under kvartalet och efter dess utgång. Dock sker samtliga förmedlade och utförda affärer från juli månad vilket innebär att denna rapport enbart innefattar ursprungliga Tingsvalvet och dess två ägda fastigheter. Resultatet i kvartalet är ner jämfört med fjolåret och anledningen är att vi under kvartalet bytt ledning och konsulter och i vissa delar suttit med dubbla kostnader. Vi bygger bolaget för framtiden och den stora förändring som skett kommer slå positivt på kommande kvartal och intjäning. Unitemissionen blev övertecknad och kassan fylldes på med 228 Mkr. Det känns tryggt att marknaden stöttar oss under gällande marknadsförutsättningar. Vi har bara börjat vår resa med Tingsvalvet och det känns inspirerande att Ni är med oss under fortsatta resan.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Beslutades om ny strategi samt ny bolagsledning, i form av Håkan Karlsson och Magnus Fält.

Bolagsstämman beslutade om styrelseändring med nyval av Sven Engwall och entledigande av Henrik Morén. Stämman beslutade även om apportemission av RetailFast Holding med dotterbolag. Innebär tillskott om 14 fastigheter till ett fastighetsvärde om knappt 700 mkr med betalning av 3 400 000 aktier i Tingsvalvet. Apporten genomfördes i början av juli. Beslutades samtidigt om byte av revisor till Åsa Dahlgren på Baker Tilly.

Unitemission övertecknades och 228 Mkr tillfördes bolaget. Bestod av en TO samt en Preferensaktie med utdelning 8%. Båda blir noterade instrument.

Extra Bolagsstämma hölls 5 augusti. Per Bergren och Håkan Karlsson valdes till nya styrelseledamöter och Juhani Nyman och Nils Sköls avgick. Sven Engwall valdes till ny ordförande. Stämman beslutade även om fondemission av stamaktier av serie B.

Mellan 1/8 till 16/8 förvärvade och tillträdde bolaget 4 fastigheter för ett totalt fastighetsvärde om 128 mkr. Fastigheterna är belägna i Skene, Örebro, Åmotfors och Karlskoga.

Utdelning 2022

Årsstämman 2022 beslutade om en utdelning om 7,6 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning om 23 104 000 kr. Utdelningen är utbetald under kvartalet.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL		
KONCERNEN , belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Jan-Juni 2022	Jan - Juni 2021
Intäkter	22 151	23 579
Driftnetto	14 813	16 942
Förvaltningsresultat	5 509	9 254
Periodens resultat	2 469	7 118
Marknadsvärde fastigheterna	739 298	719 774
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	0,81	2,34
Avkastning på eget kapital, %	0,90%	2,33%
Belåningsgrad, %	59,7	58,4
Räntetäckningsgrad, %	187,8	259,1
Soliditet, %	36,0	41,0
Skuldsättningskvot, ggr	1,88	2,59
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,6	102,8

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 8.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

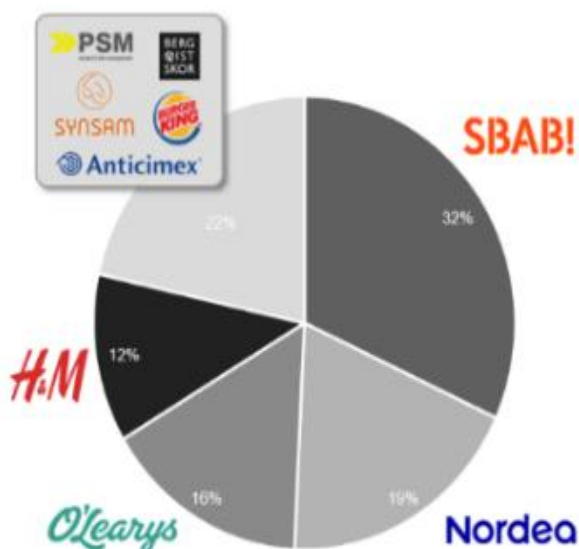
Tingsvalvet är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar de två centralt belägna kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och Mercurius 16 i Karlstad. Hyresgäster i fastigheterna är bland andra SBAB, Nordea, O'Learys och H&M. Fastigheterna byggs ut och renoveras under perioden 2019-2021 för att tillgodose SBABs framtida lokalbehov. Bolagets VD är Håkan Karlsson.

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.



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 6 272 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 7 498 tkr vid periodens utgång. Efter kvartalets utgång har en Unitemission utförts vilket kommer tillföra kassan 228 000 tkr minus nedlagda emissionskostnader.

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 ytor 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 30 juni 2022 uppgick till 92,0 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 279 680 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 knappt 300 stycken registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.tingsvalvet.se

Anställda

Koncernen har tre anställda, en VD, vice VD/Fastighetschef samt redovisningsekonom. Se mer under stycket Organisation. Efter kvartalets utgång har ytterligare en redovisningsekonom samt en förvaltare anställts.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport Q3 2022:	18 november 2022
Bokslutskommuniké 2022:	24 februari 2023
Årsredovisning 2022:	23 mars 2023
Delårsrapport Q1 2023:	17 maj 2023

RESULTATRÄKNING KONCERNEN,				
belopp i tusentals kronor	April-Juni 22	April -Juni 21	Jan-Juni 2022	Jan - Juni 2021
Hysesintäkter	10 329	11 038	20 988	22 060
Serviceintäkter	307	756	1 162	1 520
Drift- och underhållskostnader	-2 517	-2 497	-5 803	-5 216
Fastighetsskatt	-824	-711	-1 535	-1 422
Driftnetto	7 295	8 586	14 813	16 942
Administrationskostnader	-2 198	-871	-3 031	-1 542
Finansiella kostnader	-3 163	-3 141	-6 272	-6 146
Förvaltningsresultat	1 934	4 574	5 509	9 254
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	0	0	0	0
Resultat före skatt	1 934	4 574	5 509	9 254
Skatt	172	-654	-3 041	-2 136
Periodens resultat	2 107	3 920	2 469	7 118
Resultat per aktie, kr	0,69	1,29	0,81	2,34
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040	3 040	3 040

BALANSRÄKNING KONCERNEN,		
belopp i tusentals kronor	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	739 298	719 774
Uppskjutna skattefordringar	8 419	7 270
Summa anläggningstillgångar	747 717	727 044
Övriga kortfristiga fordringar	6 269	27 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 377	1 728
Likvida medel	7 498	30 664
Summa omsättningstillgångar	16 143	60 235
SUMMA TILLGÅNGAR	763 860	787 279
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	271 696	302 020
Totalt eget kapital	274 736	305 060
Upplåning	439 283	438 120
Uppskjutna skatteskulder	15 087	14 584
Summa långfristiga skulder	454 370	452 704
Leverantörsskulder	9 551	9 838
Övriga kortfristiga skulder	15 950	12 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 252	7 257
Summa kortfristiga skulder	34 753	29 515
Summa skulder	489 124	482 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	763 860	787 279

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	-23 104
Periodens resultat	2 469
Utgående eget kapital 2022-06-30	275 235

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS,

belopp i tusentals kronor

	Jan-Juni 2022	Jan - Juni 2021
Förvaltningsresultat	5 009	9 254
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	493	487
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 503	9 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar *	5 659	-16 453
Ökning/minskning av leverantörsskulder	6 675	486
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	11 337	-804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 173	-7 031
<i>Investeringsaktiviteter</i>		
Investeringar i pågående projekt	-17 298	-17 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 298	-17 774
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyupptagna lån	177	21 000
Uppläggningskostnader externlån	0	-63
Lämnad utdelning	-23 104	-6 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 927	14 097
Periodens kassaflöde	-11 052	-10 708
Likvida medel vid periodens början	18 549	41 373
Likvida medel vid periodens slut	7 497	30 664

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET,				
belopp i tusentals kronor	April-Juni 22	April-Juni 21	Jan-Juni 2022	Jan - Juni 2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Administrationskostnader	-1 221	-866	-2 459	-1 743
Rörelseresultat	-1 221	-866	-2 459	-1 743
Finansiella intäkter	213	322	459	612
Finansiella kostnader	-71	-170	-337	-343
Resultat efter finansiella poster	-1 079	-715	-2 337	-1 475
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Resultat före skatt	-1 079	-715	-2 337	-1 475
Skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	-1 079	-715	-2 337	-1 475

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET,		
belopp i tusentals kronor	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Andelar i dotterföretag	220 491	213 357
Uppskjutna skattefordringar	1 938	2 962
Summa finansiella anläggningstillgångar	222 428	216 319
Fordringar hos koncernföretag	38 559	51 867
Övriga kortfristiga fordringar	2 012	2 900
Likvida medel	2	4 675
Summa omsättningstillgångar	40 573	59 442
SUMMA TILLGÅNGAR	263 001	275 761
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	240 299	260 315
Totalt eget kapital	243 339	263 355
Leverantörsskulder	7 597	468,4
Övriga kortfristiga skulder	11 478	11 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588	310,4
Summa kortfristiga skulder	19 662	12 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	263 001	275 761

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 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 haft 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 från 20 april rekryterats som VD respektive vice VD. Tidigare konsultavtal är uppsagda och löper med uppsägningstid. 16:e maj har en redovisningsekonom anställts och efter kvartalets utgång ytterligare en redovisningsekonom samt en förvaltare.

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

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 25 augusti 2022.

Stockholm den 25 augusti 2022

Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Sven Engwall
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Per Berggren
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot / 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 25 augusti 2022.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Håkan Karlsson, VD
Mail: hakan.karlsson@tingsvalvet.se
Tel: 070-618 24 61

Magnus Fält, vice VD/Fastighetschef
Mail: magnus.falt@tingsvalvet.se
Tel: 070-618 24 60

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
Mått Johanssons Väg 50
633 46 Eskilstuna, Sweden
Hemsida: www.tingsvalvet.se