



# Tingsvalvet

Halvårsrapport per Q2 2020



## VD-kommentar till perioden Q2 2020

Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. 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") står på stabil grund och har fortsatt goda framtidsutsikter. Bolaget har en hyresgaranti som löper till 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 fortsatt stabil, givet den osäkerhet som råder på grund av det globala utbrottet av coronaviruset. Tingsvalvet har en stark balansräkning och har kunnat lämna anstånd under det andra kvartalet där hyresgästerna har erhållit möjlighet att betala hyra månadsvis istället för kvartalvis, samt hyresrabatter som påverkat Tingsvalvets resultat med 57 tkr. Styrelsen noterar att Tingsvalvet står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter, som det rådande affärsläget innebär.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Apr-juni 2020	Jan – juni 2020*
Intäkter	12 610	25 492
Driftnetto	9 291	18 353
Förvaltningsresultat	5 422	11 609
Periodens resultat	2 979	8 293
Marknadsvärde fastigheterna	705 157	705 157
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	0,98	2,73
Avkastning på eget kapital, %	3,58	4,93
Belåningsgrad, %	59,6	59,6
Räntetäckningsgrad, %	273,9	288,6
Soliditet, %	42,1	42,1
Skuldsättningskvot, ggr	2,74	2,89
EPRA NAV per aktie, kr	113,7	113,7

\* 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 varför jämförelsetal saknas.

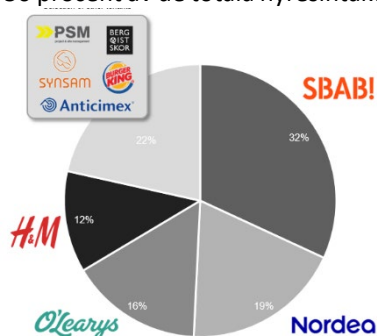
## Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

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 byggdes 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. Koncernens fastigheter externvärderades senast per 2019-12-31. Bolagsledningens bedömning är att marknadsvärdet per Q1 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. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 6 156 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420 000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 3 878 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 74 228 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 Q2 2020 bedöms till ca 31 800 tkr. Bolaget har under 2020 investerat 27 181 tkr i SBAB-projektet, varav investeringar under Q2 2020 uppgår till 15 682 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 624 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 juni 2020 uppgick till 93 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 282 720 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 322 registrerade aktieägare.

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

### **Kommande rapporttillfällen**

Delårsrapport Q3: 19 november 2020

### **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, belopp i tusentals kronor</b>	<b>Apr – juni 2020*</b>	<b>Jan - juni 2020*</b>
Hysesintäkter	11 850	23 492
Serviceintäkter	760	1 520
Drift- och underhållskostnader	-2 608	-5 237
Fastighetsskatt	-711	-1 422
<b>Driftnetto</b>	<b>9 291</b>	<b>18 353</b>
Administrationskostnader	-796	-588
Finansiella kostnader	-3 073	-6 156
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 422</b>	<b>11 609</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 422</b>	<b>11 609</b>
Skatt	-2 443	-3 316
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 979</b>	<b>8 293</b>
Resultat per aktie, kr	0,98	2,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040

\* 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 varför jämförelsetal saknas.

<b>BALANSRÄKNING KONCERNEN, belopp i tusentals kronor</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	705 157	677 976
Uppskjutna skattefordringar	5 100	4 458
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>710 257</b>	<b>682 434</b>
Övriga kortfristiga fordringar	8 772	6 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 494	921
Likvida medel	74 228	93 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>84 493</b>	<b>100 984</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>794 750</b>	<b>783 418</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	331 696	335 561
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>334 736</b>	<b>338 601</b>
Upplåning	416 122	415 634
Uppskjutna skatteskulder	15 893	11 936
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>432 015</b>	<b>432 015</b>
Leverantörsskulder	10 155	7 552
Övriga kortfristiga skulder	10 709	979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 135	8 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 999</b>	<b>17 247</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>460 014</b>	<b>444 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>794 750</b>	<b>783 418</b>

**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	3 040 000
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	8 293
<b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>	<b>334 736</b>

**KASSAFLÖDESANALYS KONCERN, belopp i tusentals kronor**
**jan - juni 2020**

Förvaltningsresultat	11 609
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>	
Finansiella poster	488
Betald skatt	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>12 097</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 931
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 603
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 800</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>	
Investeringar i pågående projekt	-27 181
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-27 181</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>	
Utdelning	-3 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 040</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19 421</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>93 649</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>74 228</b>

<b>RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor</b>	<b>Apr – juni 2020*</b>	<b>Jan - juni 2020*</b>
Nettoomsättning	0	0
Administrationskostnader	-1 011	-1 948
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 011</b>	<b>-1 948</b>
Finansiella kostnader	-203	-371
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 215</b>	<b>-2 320</b>
Skatt	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 215</b>	<b>-2 320</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 varför jämförelsetal saknas.

<b>BALANSRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b><i>Tillgångar</i></b>		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	3 578	3 578
Fordringar hos koncernföretag	16 450	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>233 385</b>	<b>216 935</b>
Fordringar hos koncernföretag	-	1 199
Övriga kortfristiga fordringar	3 863	4 494
Likvida medel	49 234	68 974
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>53 097</b>	<b>74 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>286 482</b>	<b>291 602</b>
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	272 927	287 406
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>275 967</b>	<b>290 446</b>
Leverantörsskulder	1 080	652
Övriga kortfristiga skulder	9 160	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275	450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 516</b>	<b>1 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>286 482</b>	<b>291 602</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

### *EPRA NAV per aktie*

Eget kapital med återläggning av uppskjutna skatter dividerat med 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 20 augusti 2020.

Stockholm den 20 augusti 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 20 augusti 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)