

Bokslutskommuniké 2024 Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

VD kommenterar

Tingsvalvet förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med starka kassaflöden. Förvaltningen sker med lokal förvaltning och långsiktiga samarbeten med hyresgästerna. Utvecklingen under 2024 visar att vår affärsmodell fungerar bra och tillväxtresan fortsätter med fina siffror och sunt förnuft.

EKONOMI

Intäkterna ökade med 19,2% och driftnettot med 17,5%. Förvaltningsresultatet i sin tur uppgick till 46,1 mkr, identiskt med 2023 (46,2). Med ett större fastighetsbestånd borde förvaltningsresultatet ökat men de flesta förvärven skedde sent på hösten vilket innebär att resultatet inte hänger med i samma takt som fastighetsvärdena. Till detta skall även läggas de högre räntenivåerna vilket på årsbasis inneburit runt 19 mkr mer i finansiella kostnader. Inför 2025 ser det bättre ut räntemässigt och de förvärv vi tillträdde under kvartal fyra kommer slå igenom bra på kommande resultat. Vår intjäning visar på ett förvaltningsresultat strax över 71 mkr för det kommande året.

FINANSIERING

Bolaget arbetade under första halvåret intensivt med förfall av ursprungskrediterna som togs vid bolagets grundande 2019. Med den förlängd ser kommande år tryggare ut och en av anledningarna är utökning med ytterligare en svensk storbank som kreditgivare till låneportföljen. Numera har vi tre storbanker samt ett antal mindre lokala sparbanker i vår låneportfölj. Detta tryggar oss framöver och ger oss en stabil grund och en konkurrenssituation vilket bolaget tidigare saknat.

FASTIGHETER

Tingsvalvet äger 56 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 176 925 kvm. Vi förvärvar kontrollerat och kommer fortsätta göra fastighetsaffärer till höga direktavkastningar. I dagens marknad finns det stora möjligheter att göra bra affärer. Vi har under året tillträtt 22 fastigheter och ökat fastighetsvärdet med 568 mkr. Detta har i sin tur påverkat bolagets WAULT, genomsnittlig kontraktslängd, som vid årsskiftet ligger på 6,5 år.

Fastighetsportföljen har diversifierats och närmar sig bolagets uppsatta mål. Vi äger fastigheter inom fyra fastighetskategorier med jämn fördelning, där kategorin industri är störst med 31,1% och kontor minst med 19,5%.

Under året har vi haft värdeförändringar på fastigheterna med 26,6 mkr. Samtliga värdeförändringar härrör till de förvärv som utförts under året. Den befintliga fastighetsportföljen har, i stort sett, legat oförändrad värdemässigt.

HYRESGÄSTERNA

Vi har 157 olika hyreskontrakt vilket ger ungefär 140 olika hyresgäster. De flesta hyresavtalen är triple net vilket i sin tur leder till att hyresgästerna sköter det mesta själva. Vi jobbar kontinuerligt med att försöka förlänga och förbättra villkoren för oss men även för våra hyresgäster. Ett par av våra hyresgäster har under året haft det tufft vilket tvingat dem till konkurs. Det har påverkat vårt resultat negativt med ca 1,6 mkr under året. Lokalerna är uthyrda på nytt vilket märks på uthyrningsraden vilken uppgår till 96,5%.

HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Vi har pågående omställningsprojekt i Eskilstuna, vilket innebär hyresgäst Anpassningar där vi har klara hyresgäster. Totalt uppgår investeringarna till ca 11 mkr och efterföljs av långa triple net avtal med

trygga och stabila hyresgäster. Utöver detta pågår nybyggnadsprojektet till Hedin Mobility med oförändrad takt. Projektet skall vara färdigt nästa sommar och ingenting har hittills påverkat projektets tidplan nämnvärt.

FRAMTIDEN

Bolaget har fullt fokus på att fortsätta växa. Vi ser förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv till höga avkastningar vilket leder till högre intjäning. Kapitalmarknaden verkar het vilket förhoppningsvis leder till att bolaget kan få tillgång till bra kapital för att fortsätta resan.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka mina kollegor på Tingsvalvet för deras arbete under året. Samtliga har varit ovärderliga och de borgar för en fortsatt utveckling för verksamheten.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

| | 2024 okt-dec | 2023 okt-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 44 278 | 33 459 | 157 056 | 131 713 |
| Driftnetto, tkr | 34 195 | 23 662 | 123 927 | 105 429 |
| Förvaltningsresultat, tkr | 13 725 | 8 838 | 46 057 | 46 206 |
| Periodens resultat, tkr | 21 449 | 1 455 | 47 189 | -919 |
| Förvaltningsresultat, kr/stamaktie | 0,53 | 0,32 | 1,56 | 2,74 |
| Periodens resultat, kr/stamaktie | 1,07 | -0,24 | 1,63 | -0,91 |
| Eget kapital, kr/stamaktie | 39,40 | 40,72 | 39,40 | 40,72 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie | 42,63 | 42,57 | 42,63 | 42,57 |
| Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång) | 35,00 | 33,80 | 35,00 | 33,80 |
| Överskottsgrad, % | 77,2 | 70,7 | 78,9 | 80,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,3 | 0,2 | 5,3 | -0,1 |
| Belåningsgrad, % | 56,3 | 55,1 | 56,3 | 55,1 |

UTVECKLING UNDER ÅRET

- Intäkterna ökade med 19,2% till 157,1 mkr (131,8)
- Driftöverskottet ökade med 17,5% till 123,9 mkr (105,4)
- Förvaltningsresultatet minskade med -0,3% till 46,1 mkr (46,2)
- Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 1,56 kr/aktie (2,74)
- Fastighetsvärdet ökade med 30,4% till 2433,4 mkr (1865,5)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 26,6 mkr (-32,4)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 47,2 mkr (-0,9) vilket motsvarar 1,63 kr/stamaktie (-0,91)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 42,63 kr/aktie (42,57)
- Soliditeten uppgick till 38,6% (41,6)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,5% (96,9)
- Belåningsgraden uppgick till 56,3% (55,1)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Den 16 oktober tillträdde fastigheten Företagaren 3 i Vimmerby. Uthyrningsbara arean uppgår till 3 084 kvm och fastighetsvärdet uppgår till 30,05 mkr.

Tingsvalvet signerade, den 16 oktober, aktieöverlåtelseavtal gällande förvärv av fastigheten Valhalla 2:19 i Eskilstuna. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 59 mkr och tillträde skedde 31 januari 2025. Affären görs genom förvärv av bolag.

Den 25 oktober emitterade Tingsvalvet seniora icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor under ett ramverk om 600 miljoner kronor och med en löptid om 4 år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter.

Den 6:e december förvärvades en industrifastighet i Eskilstuna med uthyrbar area på 1 928 kvm. Köpeskillingen uppgick till 46,5 mkr och tillträde skedde 1 februari 2025.

Tingsvalvet tillträdde, den 16 december, fyra fastigheter belägna i Eskilstuna (tre) och Västerås (en). Totalt underliggande fastighetsvärde uppgick till 86,8 mkr och förvärvet skedde i bolagsform. Den gemensamma uthyrbara arean uppgår till 3 772 kvm och hyresvärdet till 6,5 mkr.

Tingsvalvet förvärvade och tillträdde, den 20 december, indirekt 11 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde som uppgick till 325,7 miljoner, efter avdrag för latent skatt. Fastigheterna är placerade i Eskilstuna och direktavkastningen uppgår till drygt 7,5 procent. Den preliminära köpeskillingen uppgick till 162 271 843 kronor, varav 81 119 643 kronor erlades kontant och 81 152 200 erlades genom att Säljaren erhöll 1 990 000 stamaktier, av serie B i Tingsvalvet, till en teckningskurs om 40,78 kronor per aktie.

AKTIEUTDELNING

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Antalet preferensaktier uppgår till 1 020 380 vilket innebär en total utdelning om 24 489 120 kronor på samtliga preferensaktier. Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen vidare ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelning till preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag föreslås vara den sista bankdagen i varje månad. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas. Avstämningsdagar för delbetalningar av utdelning föreslås bli den 30 maj 2025, 30 juni 2025, 31 juli 2025, 29 augusti 2025, 30 september 2025, 31 oktober 2025, 28 november 2025, 31 december 2025, 30 januari 2026, 27 februari 2026, 31 mars 2026 och 30 april 2026.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

Den 31 januari tillträdde fastigheten Valhalla 2:19 i Eskilstuna

Den 17 februari signerades SPA gällande avyttring av bolaget Tingsvalvet Tennet 2 AB, innehållande fastigheten Tennet 2 i Skövde. Fastighetsvärdet uppgår till 125,5 mkr och frånträde sker 26 februari.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Håkan Karlsson, VD

Tel: +46 70 618 24 61

Email: hakan.karlsson@tingsvalvet.se

Magnus Fält, vice VD/fastighetschef

Tel: +46 70 618 24 60

Email: magnus.falt@tingsvalvet.se

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 kontaktpersonens försorg, för offentliggörande kl 08.00 den 24 februari 2025.

Om Tingsvalvet

För mer information om Tingsvalvet Fastighets AB (publ), vänligen se; www.tingsvalvet.se.

Tingsvalvet är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala lägen, framför allt i Mellansverige. Den 31 december 2024 uppgick fastighetsvärdet till ca 2,5 miljarder kronor.