

# DELÅRSRAPPORT

Q3 2024



TINGSVALVET

# Innehåll

VD-ord.....	3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval.....	4
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.....	14
Koncernens rapport över kassaflöde.....	15
Koncernens nyckeltal.....	16
Moderbolagets rapporter .....	17
Försäkran och kalendarium.....	18
Definitioner .....	19

# VD har ordet



**Utvecklingen av hyresintäkter och driftöverskott är positiv och ökar med 14,8% respektive 9,7% jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet, om 32,3 mkr, minskade med 13,5%, främst drivet av högre finansieringskostnader. Vi har stort fokus på våra kostnader vilket givit att central administration har minskat till 13,5 mkr (14,4).**

## **FASTIGHETER**

Tingsvalvet äger 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 140 650 kvm. Vi har en trygg bas av hyresgäster vilket ger att uthyrningsgraden uppgår till 96,2% och den genomsnittliga kontraktslängden till 7,4 år. Nära förvaltning av våra befintliga hyresgäster är av yttersta vikt. Vi har en diversifierad portfölj och är inte beroende av enskilda hyresgäster eller enskilda fastighetssegment. Våra regionstäder går bra och knyts ihop väl med mindre omkringliggande orter.

## **FINANSIERING**

Under kvartalet har vi jobbat aktivt med finansieringen för att kunna fortsätta bolagets tillväxtresa. Målsättningen har varit att 50% av låneportföljen skall ha någon form av fast ränta. Vi har i dessa fall jobbat med derivat och vi har tecknat 4-5 åriga ränteswappar på dessa volymer. Det innebär i korthet att räntebindningstiden ökat till 2,13 år och den genomsnittliga räntan har krupit nedåt. Detta ger oss en trygghet framöver och kommer i kommande kvartal minska bolagets räntekostnader.

## **OBLIGATION**

Vi har efter kvartalets utgång satt bolagets första obligation. Obligationen är på 300 miljoner under ett ramverk om 600 miljoner kronor och med en löptid om 4 år. Den löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 500 baspunkter. Det är med glädje vi ser detta som ett bevis på att marknaden fått upp ögonen för Tingsvalvet. Med dessa pengar kommer vi kunna växa bolagets portfölj med ca 500 miljoner kronor. Vi har tecknat ett par förvärv och kommer inom kort återkomma med flera.

## **FRAMTID**

Dagens transaktionsmarknad har börjat vakna till liv igen och det finns många möjligheter för Tingsvalvet att fortsätta växa. Vi letar aktivt förvärv. Dels i form av rena förvärv men även via apporter eller i form av sammanslagningar. Målsättningen är fortsatt tillväxt och för att nå framgång kommer det krävas kapitaltillskott även i framtiden. Vi köper dock inte för köpandets skull utan varje enskild affär måste vara en bra affär för Tingsvalvet. Med bolagets opportunistiska inriktning borde det finnas affärsmöjligheter att ta tillvara under det närmaste året.

Håkan Karlsson, VD

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Intäkter	36 995	33 787	112 778	98 254
Driftnetto, tkr	29 401	28 379	89 732	81 767
Förvaltningsresultat, tkr	10 693	12 303	32 332	37 369
Periodens resultat, tkr	2 304	-21 180	25 741	-2 374
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	0,34	0,60	1,09	2,43
Periodens resultat, kr/stamaktie*	-0,28	-2,00	0,61	-0,66
Eget kapital, kr/stamaktie*	37,98	40,88	37,98	40,88
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	40,78	43,02	40,78	43,02
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	31,00	22,00	31,00	22,00
Överskottsgrad, %	79,5	84,0	79,6	83,2
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-2,8	3,1	-0,3
Belåningsgrad, %	51,8	53,7	51,8	53,7

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

## JANUARI-SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 14,8 % till 112,8 mkr (98,3)
- Driftöverskottet ökade med 9,7 % till 89,7 mkr (81,8)
- Förvaltningsresultatet minskade med 13,6 % till 32,3 mkr (37,4)
- Periodens resultat ökade till 25,7 mkr (-2,4)
- Fastighetsvärdet uppgår till 1 947,1 mkr (1 681,5)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 40,78 kr/aktie (43,2)
- Soliditeten uppgick till 44,0% (43,0)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,2% (96,6)
- Belåningsgraden uppgick till 51,8% (53,7)



## VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

Inga väsentliga händelser har skett under kvartalet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER KVARTALET UTGÅNG

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 sker 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.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## RESULTATRÄKNING KONCERNEN

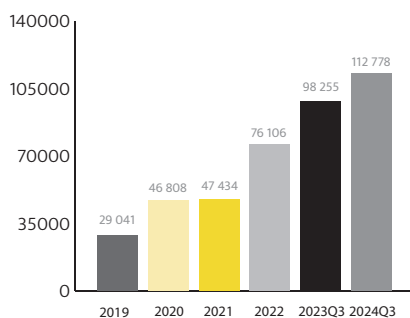
2024-09-30

TKR	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Hysesintäkter	35 036	32 129	106 846	93 756
Serviceintäkter	1 959	1 658	5 932	4 498
Drift- och underhållskostnader	-5 833	-2 804	-18 410	-11 014
Fastighetsskatt	-1 761	-2 605	-4 636	-5 473
<b>Driftöverskott</b>	<b>29 401</b>	<b>28 379</b>	<b>89 732</b>	<b>81 767</b>
Central administration	-3 387	-4 652	-13 513	-14 449
Finansiella kostnader	-15 321	-11 424	-43 887	-29 950
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 693</b>	<b>12 303</b>	<b>32 332</b>	<b>37 369</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-88	-31 383	9 213	-32 000
Värdoförändring derivat	-5 426		-5 739	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 179</b>	<b>-19 081</b>	<b>35 805</b>	<b>5 368</b>
Aktuell skatt	-2 066	-1 589	-5 474	-3 717
Uppskjuten skatt	-810	-510	-4 591	-4 025
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 304</b>	<b>-21 180</b>	<b>25 741</b>	<b>-2 374</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden*</b>	<b>2 304</b>	<b>-21 180</b>	<b>25 741</b>	<b>-2 374</b>
Resultat per stamaktie, kr	-0,28	-2,00	0,61	-0,66
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	13 537	12 880	13 537	12 880

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

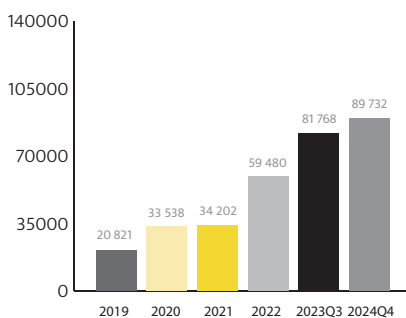
### INTÄKTER

2024-09-30



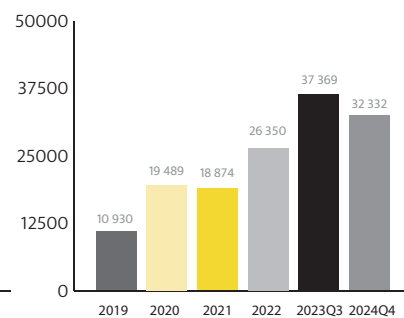
### DRIFTÖVERSKOTT

2024-09-30



### FÖRVALTNINGSRESULTAT

2024-09-30



## KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

**Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Perioden avser januari-september 2024.**

### RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet fortsatt byggnationen av bilanläggningen till Hedin i Eskilstuna. Inga andra förvärv eller avyttringar har skett. Detta och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 89,7 Mkr (81,8) och överskottsgraden uppgick till 79,6% (83,2).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 32,3 Mkr (37,4). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 1,09 kr (2,43). Anledningen till det lägre förvaltningsresultatet är de högre finansieringskostnaderna samt nyemissionen av B-aktier som utfördes under kvartal 2. Finansieringskostnaderna har ökat med 13,9 mkr jämfört senaste året.

Periodens resultat före skatt uppgick till 35,8 Mkr (5,4). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 25,7 (-2,4) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med 9,2 Mkr (-32,0) samt derivat om -5 mkr (0).

Genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,92%.

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 112,8 Mkr (98,3). Hyresintäkterna uppgick till 106,8 Mkr (93,8) och serviceintäkterna till 5,9 Mkr (4,5). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 149,3 Mkr och för befintliga kontrakt till 143,7 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,2% (96,6).

Fastighetskostnaderna uppgick till -23,0 Mkr (-16,5). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -13,5 Mkr (-14,4). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6,5 personer.

### SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -5,5 Mkr (-3,7) och uppskjuten skatt till -4,6 Mkr (-4,0) Bolagsskatten för 2024 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

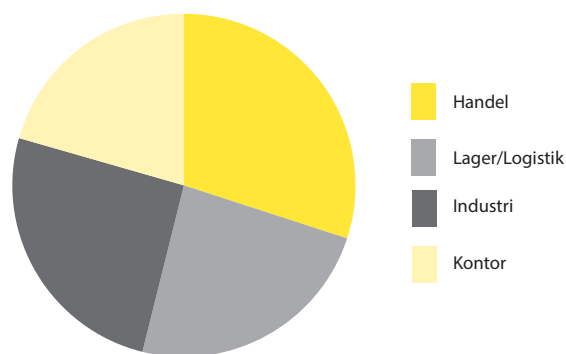
## FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 40 fastigheter (30) med en total uthyrningsbar area om 140 650 kvm (110 419). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 30,2% av hyresvärdet, tätt följt av industri med 25,6% och lager/logistik med 23,7%.

## FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2024-09-30

Lokaltyp	MKR	%
Handel	587 614	30,18
Lager/Logistik	462 000	23,73
Industri	498 500	25,60
Kontor	399 000	20,49
<b>Totalt</b>	<b>1 944 779</b>	



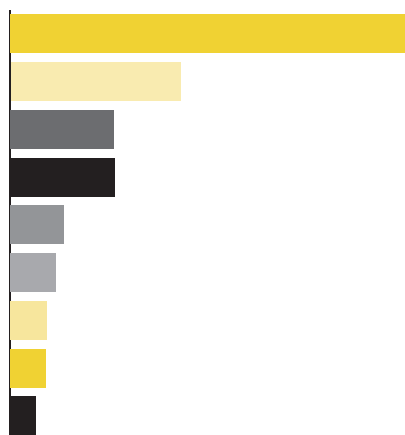
Fastigheterna finns i 9 (7) marknadsområden där Karlstad står för 41,3% (51,6) av marknadsvärdet. Skövde står för 17,4% (13,3), Örebro för 10,6% (12,5), Eskilstuna för 10,6% (11,1), Övriga 5,5% (4,3), Göteborg för 4,7% (0), Västerås för 3,7% (4,3), Jönköping 3,6% (0) samt Trestadsregionen 2,6% (3,0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 72,8% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 106 hyresavtal (104) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 7,4 år. De tio största hyresgästerna svarar för 52,6% av det totala hyresvärdet genom 17 hyresavtal.

## MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2024-09-30

Ort	MKR	%
Karlstad	805,0	41,3
Skövde	338,5	17,4
Örebro	206,0	10,6
Eskilstuna	207,1	10,6
Övrigt	106,5	5,5
Göteborg	91,0	4,7
Västerås	72,5	3,7
Jönköping	70,0	3,6
Trestad	50,5	2,6
<b>Totalt</b>	<b>1 947,1</b>	<b>100,0</b>
Regionstäder		72,75



\* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg



## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

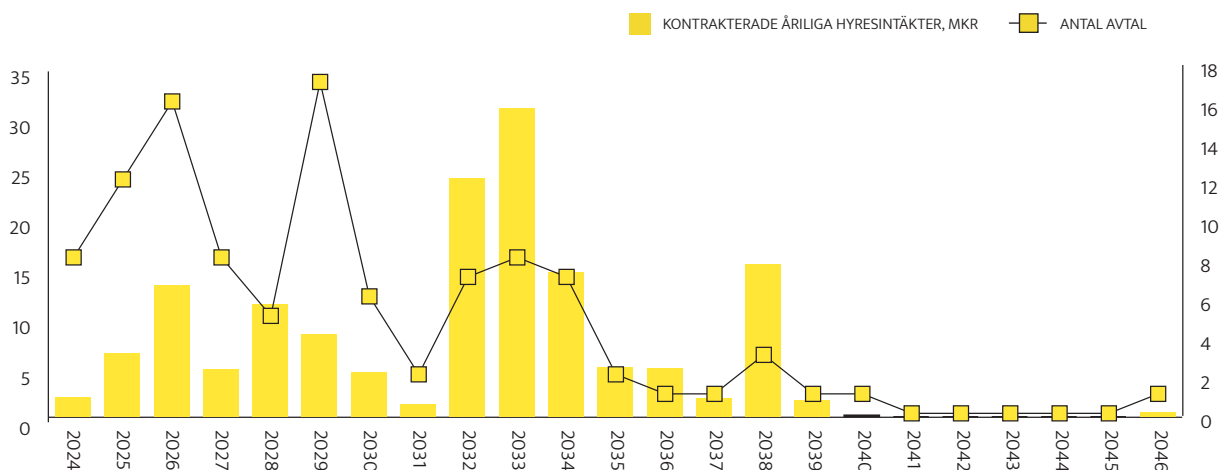
Under kvartalet har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats.

## FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under perioden uppgick till 9,2 mkr (-32,0). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med -0,4 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 9,2 mkr (-32,0). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 30 september värderats med ett avkastningskrav på 6,92%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 3 2024 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

2024-09-30



## STÖRSTA HYRESGÄSTER

2024-09-30

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	13,41	20 036
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	6,78	10 138
Grahns Konfektyr AB	Skövde	Industri	2	5,83	8 707
Dollarstore	Skövde, Vänersborg	Handel	2	5,00	7 476
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	4,78	7 150
O'Learys	Karlstad	Handel	1	4,36	6 511
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	3,86	5 775
Nyströms Pressgjuteri AB	Gnosjö	Industri	1	2,89	4 325
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	2,88	4 298
Bars Production AB	Lerum	Lager/logistik	2	2,84	4 247
<b>10 Största hyresgäster</b>			<b>17</b>	<b>52,6</b>	<b>78 662</b>
Övriga hyresgäster			90	47,4	70 773
<b>Totalt</b>			<b>106</b>	<b>100,0</b>	<b>149 435</b>

## FINANSIERING

### SKULDER

Den 30 september 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 022 mkr (937) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 5,56% (4,62). Bankfinansieringen är fördelad på 9 (6) banker, varav Swedbank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -43,9 (-29,9), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,7 ggr (2,2) och belåningsgraden till 51,8% (53,7). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 2,13 år (0,46). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 4,89 år (5,34).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2024-09-30

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	514 441	50,3	6,64	155 931	15,3
>1-2	-	-	-	341 636	33,4
>2-3	-	-	-	406 453	39,8
>3-4	317 600	31,1	4,25	11 267	1,1
>4-5	190 349	18,6	4,85	0	0,0
>5-	-	-	-	107 103	10,5
<b>Totalt</b>	<b>1 022 390</b>	<b>100,0</b>	<b>5,56</b>	<b>1 022 390</b>	<b>100,0</b>

Kapitalbindning 4,89 år    Räntebindning 2,13 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.

I oktober 2023 utfördes en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 55 000 nyemitterade preferensaktier till en teckningskurs om 300 kronor per aktie till Poplanäs Invest.

I december 2023 utfördes ytterligare en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 103 123 preferensaktier till en teckningskurs om 265,7 kr per preferensaktie till Humble Group.

I april 2024 utfördes ännu en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,1 kr per preferensaktie till Humble Group.

I maj 2024 utfördes en företrädesemission av B-aktier. Företrädesemissionen var fulltecknad och tillförde bolaget 59,8 msek före avdrag för emissionskostnader. Företrädesemissionen omfattade totalt 2 299 686 aktier.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 16 200 066 (13 640 000). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 8 739 686 B aktier samt 1 020 380 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 listades på Spotlight Stock Market sedan 14 juni 2019. Den 12 juni 2024 bytte bolaget lista och numera är bolagets samtliga aktieslag listade på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 31,00 kr (22,00) per den sista september 2024. 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

2024-09-30

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	733 200	709 000		8,90%	10,84
EkoFast Invest AB	647 802	849 517	25 815	9,40%	9,91
Karlsarvet Capital AB	573 936	774 343	52 572	8,65%	8,85
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	774 230	67 852	8,69%	8,75
Eiendomsinvestor AS	542 772	727 410	22 285	7,98%	8,33
Axagon Aktiebolag	316 170	427 119	13 356	4,67%	4,86
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		3,94%	4,74
Brisas Invest AB	208 958	280 896	8 715	3,08%	3,21
Hans-Olov Blom Aktiebolag	207 819	278 172	8 142	3,05%	3,19
Futur Pension	172 205	181 870	13 072	2,27%	2,58
<b>Summa tio största</b>	<b>4 288 265</b>	<b>5 321 802</b>	<b>211 809</b>	<b>60,63%</b>	<b>65,26</b>
Övriga aktieägare	2 151 735	3 417 884	808 571	39,37%	34,74
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>6 440 000</b>	<b>8 739 686</b>	<b>1 020 380</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0</b>

### EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 874 mkr (754) vilket ger en soliditet på 44,0% (43,0) och motsvarar ett eget kapital på 37,98 kr/stamaktie (40,88) och ett långsiktigt substansvärde på 40,78 kr per stamaktie (43,02). Substansvärdet har minskat under året då emissionen av B-aktier utfördes till rabatt.



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 30 september 2024 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.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA MKR	Förvaltningsbestånd		
	2024-06-30	FÖRÄNDRING	2024-09-30
Intäkter	147,1	3,1	150,2
Fastighetskostnader	-25,9	-0,3	-26,2
<b>Driftöverskott</b>	<b>121,2</b>	<b>2,8</b>	<b>124,0</b>
Central administration	-18,7	0,0	-18,7
Finansnetto	-51,7	0,6	-51,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>50,8</b>	<b>3,4</b>	<b>54,2</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 945	32	1 977
Totalt antal stamaktier	15 179 686	-	15 179 686
Eget kapital stamaktier, mkr (senast utgivna rapport)	595	3,0	591
Överskottsgrad, %	82,4%	-2,6	82,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,98	-0,17	2,06
Direktavkastning fastigheter, %	6,23%	-0,30	6,27%
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	3,34	-0,83	3,57
Avkastning på eget kapital för stamaktie (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	6,83%	-1,71	7,33%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2024 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.
- Fastighets beskatt 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 30 september 2024.

## 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 6,5 personer (6). Medelåldern var 48,9 år och andelen kvinnor uppgick till 46,2%

### 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 kostnadsökningar 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. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2023. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2024 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## BALANSRÄKNING I KONCERNEN

TKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 947 114	1 681 500	1 865 500
Inventarier	856	728	650
Uppskjuten skattefordran	-	12 080	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 947 970</b>	<b>1 694 309</b>	<b>1 866 150</b>
Övriga kortfristiga fordringar	14 305	18 307	13 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 002	9 296	12 912
Likvida medel	13 974	33 542	17 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39 281</b>	<b>61 145</b>	<b>43 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 987 251</b>	<b>1 755 454</b>	<b>1 909 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	16 200	13 640	13 798
Övrigt tillskjutet kapital	935 959	809 602	853 343
Fritt eget kapital	-78 485	-68 750	-72 185
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>873 674</b>	<b>754 492</b>	<b>794 956</b>
Räntebärande skulder	818 017	429 247	577 799
Derivat	5 739	-	-
Uppskjutna skatteskulder	28 192	27 576	23 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>851 948</b>	<b>456 823</b>	<b>601 653</b>
Leverantörsskulder	8 673	2 985	3 155
Räntebärande skulder	204 373	507 519	466 727
Övriga kortfristiga skulder	28 295	13 761	25 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 287	19 875	17 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>261 628</b>	<b>544 139</b>	<b>513 208</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 113 576</b>	<b>1 000 962</b>	<b>1 114 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 987 251</b>	<b>1 755 454</b>	<b>1 909 818</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res.	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 040</b>	<b>285 585</b>	<b>7 247</b>	<b>295 872</b>	-	<b>295 872</b>
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring	-	-	-8 584	<b>-8 584</b>	-	
Justerat eget kapital	3 040	285 585	-1 338	287 287	-	<b>287 287</b>
Apportemission	3 400	309 400	-	312 800	-	<b>312 800</b>
Fondemission B-ktier	6 440	-6 440	-	-	-	
Emission preferensaktie	760	227 240	-	228 000	-	<b>228 000</b>
Emissionskostnader	-	-7 787	-	-7 787	-	<b>-7 787</b>
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot EK	-	1 604	-	1 604	-	<b>1 604</b>
Utdelning	-	-	-38 403	-38 403	-	<b>-38 403</b>
Årets resultat	-	-	-19 036	-19 036	-	<b>-19 036</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>13 640</b>	<b>809 602</b>	<b>-58 776</b>	<b>764 466</b>	-	<b>764 466</b>
Kvittningsemission	158	43 741	-	43 899	-	<b>43 899</b>
Utdelning	-	-	-12 490	-12 490	-	<b>-12 490</b>
Årets resultat	-	-	-919	-919	-	<b>-919</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>13 798</b>	<b>853 343</b>	<b>-72 185</b>	<b>794 956</b>	<b>0</b>	<b>794 956</b>
Emission preferensaktie	102	26 498	-	26 600	-	<b>26 600</b>
Emission B-aktie	2 300	57 392	-	59 692	-	<b>59 692</b>
Emissionskostnader	-	-1 604	-	-1 604	-	<b>-1 604</b>
Skatt emissionskostnader	-	331	-	331	-	<b>331</b>
Utdelning	-	-	-32 040	-32 040	-	<b>-32 040</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 741</b>	<b>25 741</b>	<b>-</b>	<b>25 741</b>
<b>Eget kapital 2024-09-30</b>	<b>16 200</b>	<b>935 959</b>	<b>-78 485</b>	<b>873 674</b>	<b>0</b>	<b>873 674</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2024 jan-sept	2023 jan-sept	2023 jan-dec
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftöverskott	89 732	81 768	105 429
Central administration	-13 214	-14 215	-16 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald ränta	42 762	-24 687	-40 447
Erhållen ränta		21	120
Värdeförändring fastighet			
Betald skatt	-5 868	-2 697	-2 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 027</b>	<b>40 190</b>	<b>45 698</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av fordringar	711	-7 659	-8 820
Förändring av kortfristiga skulder	9 582	-9 843	7 591
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>38 181</b>	<b>22 688</b>	<b>44 469</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Avyttring av fastigheter	73 113		
Förvärv av fastigheter	-118 649	-76 912	-216 513
Investeringar i befintliga fastigheter	-14 013	-2 732	-3 619
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-506		
Förvärv av finansiella tillgångar			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-60 055</b>	<b>-79 644</b>	<b>-220 132</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission	59 693	0	
Emissionskostnader	-1 604	0	
Utdelning	-17 341	-6 080	-10 860
Upptagna lån	492 322	121 274	238 152
Amortering av låneskulder	-514 871	-39 790	-49 076
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 199</b>	<b>75 404</b>	<b>178 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 675</b>	<b>18 446</b>	<b>2 553</b>
Likvida medel vid årets början	17 649	15 096	15 096
Likvida medel vid periodens slut	13 974	33 542	17 649

## KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Antal fastigheter vid periodens utgång	40	30	40	30
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	140 650	110 419	140 650	110 419
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 947 114	1 681 500	1 947 114	1 681 500
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 844	15 228	13 844	15 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,6	96,2	96,6
Överskottsgrad, %	79,5	84,0	79,6	83,2
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,51	1,67	4,71	4,93
<b>FINANSIELLA</b>				
Eget kapital vid årets slut, tkr	873 674	754 492	873 674	754 492
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-2,8	3,1	-0,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,7	2,2
Belåningsgrad total, %	51,8	53,7	51,8	53,7
Soliditet, %	44,0	43,0	44,0	43,0
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	5,56	4,62	5,56	4,62
<b>NYCKELTAL PER AKTIE</b>				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	15 180	12 880	15 180	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	13 537	12 880	13 537	12 880
Vägt genomsnittligt antal prefaktier, tusental	986	760	986	760
Eget kapital, kr/stamaktie*	37,98	40,88	37,98	40,88
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	40,78	43,02	40,78	43,02
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	31,00	22,00	31,00	22,00
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,34	0,60	1,09	2,43
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-0,28	-2,00	0,61	-0,66

\* jämförande nyckeltal omräknade med hänsyn till 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 företagens 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	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Nettoomsättning	729	1	729	1
<b>Omsättning</b>	<b>729</b>	<b>1</b>	<b>729</b>	<b>1</b>
Central administration	-3 423	-3 483	-12 397	-11 127
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 694</b>	<b>-3 482</b>	<b>-11 668</b>	<b>-11 126</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-14	-174	-927	-512
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-2 707</b>	<b>-3 656</b>	<b>-12 594</b>	<b>-11 638</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 707</b>	<b>-3 656</b>	<b>-12 594</b>	<b>-11 638</b>
Skatt	-331	-	-331	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 038</b>	<b>-3 656</b>	<b>-12 925</b>	<b>-11 638</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Inventarier	151	148	137
Aktier i dotterbolag	667 222	528 738	606 191
Uppskjuten skattefordran	2 045	3 392	2 046
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>669 419</b>	<b>532 277</b>	<b>608 374</b>
Fordringar hos koncernföretag	658 338	239 763	260 599
Kortfristiga fordringar	1 302	854	1 207
Likvida medel	3 471	1 725	1 041
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>663 111</b>	<b>242 342</b>	<b>262 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 332 530</b>	<b>774 620</b>	<b>871 221</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	16 200	13 640	13 798
Fritt eget kapital	826 633	733 596	788 982
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>842 833</b>	<b>747 236</b>	<b>802 780</b>
Räntebärande skulder	-	-	16 330
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 330</b>
Räntebärande skulder	13 681	-	-
Leverantörsskulder	3 185	929	360
Skulder till koncernföretag	454 452	24 260	30 361
Övriga kortfristiga skulder	17 132	1 527	20 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 247	668	775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>489 697</b>	<b>27 384</b>	<b>52 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 332 530</b>	<b>774 620</b>	<b>871 221</b>

## KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS RAPPORTER

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning samt ränteintäkter. Kostnaderna består av centrala administrationskostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital.

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Tingsvalvet Fastighets AB (publ)  
Org. nr 559177-5290

**INLEDNING** Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING** Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsledning i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**SLUTSATS** Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Sundsvall den 15 november 2024

## KPMG AB

Therese Malmgren, Auktoriserad revisor

# FÖRSÄKRAN

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, 15 NOVEMBER 2024**

**STYRELSEN I TINGSVALVET**

**FASTIGHETS AB (PUBL)**

**SVEN ENGWALL**

STYRELSEORDFÖRANDE

**PER BERGGREN**

STYRELSELEDAMOT

**HÅKAN KARLSSON**

VD / STYRELSELEDAMOT

**NILS MAGNUS NILSSON**

STYRELSELEDAMOT

---

Informationen är sådan Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 november 2024, klockan 08.00 CEST.

---

# KALENDARIUM

Bokslutskommuniké	24 februari 2025
Årsredovisning 2024	28 april 2025
Delårsrapport Q1 2025	16 maj 2025

# 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 52A

633 46 Eskilstuna.

Organisationsnummer: 559177-5290

## 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/STAMAKTIE

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens slut.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/STAMAKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

#### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/STAMAKTIE

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

#### RESULTAT EFTER SKATT, KR/STAMAKTIE

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

#### RESULTAT EFTER SKATT, KR/STAMAKTIE 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

Hysesintäkter 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

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället

#### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

\* De alternativa nyckeltal som Tingsvalvet presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter värdefull information.

**Tingsvalvet Fastighets AB (publ)**

Mått Johanssons väg 52A

633 46 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

[info@tingsvalvet.se](mailto:info@tingsvalvet.se)

Information om Tingsvalvet finns på

[www.tingsvalvet.se](http://www.tingsvalvet.se)



TINGSVALVET