

# DELÅRSRAPPORT

---

Q2 2024



TINGSVALVET



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



**Andra kvartalet har varit enormt händelserikt för Tingsvalvet. Vi har förvärvat sju fastigheter, avyttrat två, gjort kvittningsemission av preferensaktier, företrädesemission av B-aktier och slutligen utfört listbyte till Nasdaq First North Growth Market.**

#### **LISTBYTE**

Planenligt utfördes listbyte den 12:e juni och detta skall ses som en kvalitetsstämpel på bolaget. Numera handlas bolagets samtliga aktieslag på Nasdaq First North Growth Market. Jag vill passa på att tacka alla inblandade för ett väl utfört arbete.

#### **FASTIGHETER**

Tingsvalvet äger 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 140 650 kvm. Uthyrningsgraden uppgår till 96,2% och genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 7,7 år.

Vi har förvärvat sju industrifastigheter till ett fastighetsvärde om 133 mkr och en direktavkastning strax över 8 %. Vi har samtidigt avyttrat en fastighet i Delsbo samt en i Karlstad. Båda avyttringarna har utförts till senast utförda värdering.

Det finns bra affärer att göra därute till höga avkastningar. Den springande punkten framöver, för att kunna fortsätta växa, blir tillgången till kapital.

#### **FINANSIERING**

Vi har refinansierats bolagets ursprungsfinansiering. Krediten minskades med 121 mkr vilket

kortsiktigt påverkat kassaflödet negativt. Vi har samtidigt jobbat med att räntesäkra delar av låneportföljen vilket innebär att ca 40% av portföljen numera är räntesäkrad. Den genomsnittliga räntan är hög per 30 juni men kommer minska avsevärt under kommande kvartal.

Utöver arbetet med bankfinansiering utfördes en garanterade företrädesemission om 59,8 mkr. Emissionen av B-aktier utfördes till en rabatt mot substans vilket inneburit att substansvärdet gått ned i perioden. Samtliga befintliga aktieägare hade rätt att teckna sig för sin andel då emissionen var en företrädesemission. Det var viktigt för styrelsen och ledningen att ge alla delägare samma möjligheter. Tillskottet behövdes främst för att minska bolagets externa belåning. Belåningsgraden per sista juni är 51,6%.

#### **FRAMTID**

Tingsvalvet förvärvar, förädlar och utvecklar högavkastande kommersiella fastigheter. Vi äger lättförvaltade fastigheter med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. Vi har en diversifierad portfölj där hyresgästen är viktigast för oss och för vår framtida intjäning. Då kapitalmarknaden verkar het ser vi med tillförsikt fram emot bolagets fortsatta tillväxtresa

Håkan Karlsson, VD

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2024 april-juni	2023 april-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Intäkter	37 602	32 293	75 783	64 467
Driftnetto, tkr	30 205	27 235	60 331	53 389
Förvaltningsresultat, tkr	9 955	11 814	21 638	25 066
Periodens resultat, tkr	15 860	6 958	23 438	18 806
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	-0,11	0,80	0,77	1,83
Periodens resultat, kr/stamaktie*	0,33	0,42	0,91	1,34
Eget kapital, kr/stamaktie*	39,26	42,88	39,26	42,88
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	41,08	44,98	41,08	44,98
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	28,00	22,00	28,00	22,00
Överskottsgrad, %	80,3	84,3	79,6	82,8
Avkastning på eget kapital, %	1,9	0,9	2,8	2,4
Belåningsgrad, %	51,6	53,2	51,6	53,2

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

## UTVECKLING JANUARI-JUNI

- Intäkterna ökade med 17,6 % till 75,8 mkr (64,5)
- Driftöverskottet ökade med 13,0 % till 60,3 mkr (53,4)
- Förvaltningsresultatet minskade med 13,7 % till 21,6 mkr (25,1)
- Periodens resultat ökade med 24,6% till 23,4 mkr (18,8)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 41,08 kr/aktie (44,98)
- Soliditeten uppgick till 44,6% (43,9)
- Fastighetsvärdet uppgår till 1 944,8 mkr (1 713,1)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,2% (96,6)
- Belåningsgraden uppgick till 51,6% (53,2)





## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Den 5 april 2024 beslutade styrelsen, med stöd av bemyndigande från årsstämman i maj 2023, om en nyemission av 2 299 686 aktier av serie B med företrädesrätt för Tingsvalvets befintliga aktieägare. Teckningskursen fastställdes till 26,00 kr per aktie. Tingsvalvet tillfördes cirka 59,8 Msek före transaktionskostnader om ca 1,0 mkr.
- Den 10 april avyttrades bolaget Fastighets AB Fredriksfors 5:1 innehållande fastigheten Fredriksfors 5:1. Överenskommet fastighetsvärde låg i nivå med senaste värderingen.
- Den 17 april 2024 genomfördes Etapp 2 av förvärvet från Humble Group AB (publ) av sju fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 133 mkr. Köpeskillingen uppgick till 58,1 mkr varav 31,5 mkr erlagts kontant och 26,6 mkr har erlagts genom revers vilken kvittats mot 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,12 kr per preferensaktie.
- Den 29 maj avyttrades bolaget Tingsvalvet Bråtebäcken AB innehållande fastigheten Bråtebäcken 1:4. Överenskommet fastighetsvärde låg i nivå med senaste värderingen.
- Den 12 juni utfördes listbyte till Nasdaq First North Growth Market. Bolagets sista dag för handel på Spotlight Stock Market var den 11 juni 2024.

## INGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER HAR SKETT EFTER KVARTALET'S UTGÅNG



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## RESULTATRÄKNING KONCERNEN

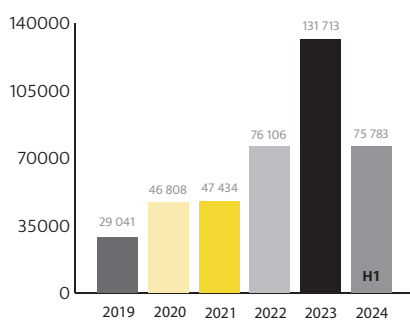
2024-06-30

TKR	2024 april-juni	2023 april-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Hysesintäkter	36 921	31 639	71 810	61 627
Serviceintäkter	681	654	3 973	2 840
Drift- och underhållskostnader	-6 285	-3 605	-12 577	-8 210
Fastighetsskatt	-1 112	-1 453	-2 875	-2 868
<b>Driftöverskott</b>	<b>30 205</b>	<b>27 235</b>	<b>60 331</b>	<b>53 389</b>
Central administration	-4 894	-5 198	-10 126	-9 797
Finansiella kostnader	-15 355	-10 223	-28 566	-18 526
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 955</b>	<b>11 814</b>	<b>21 638</b>	<b>25 066</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	10 031	-1 220	9 301	-617
Värdförändring derivat	-313		-313	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19 673</b>	<b>10 594</b>	<b>30 626</b>	<b>24 449</b>
Aktuell skatt	-1 784	-3 636	-3 408	-5 643
Uppskjuten skatt	-2 030		-3 781	
<b>Periodens resultat</b>	<b>15 860</b>	<b>6 958</b>	<b>23 438</b>	<b>18 806</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden*</b>	<b>15 860</b>	<b>6 958</b>	<b>23 438</b>	<b>18 806</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,33	0,42	0,91	1,34
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	12 880	12 880	12 880	12 880

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

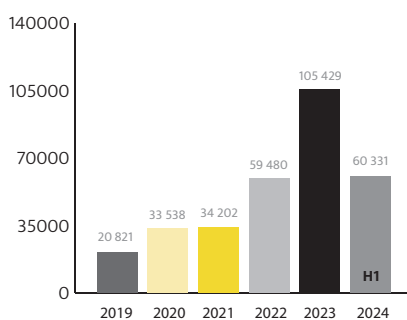
### INTÄKTER

2024-06-30



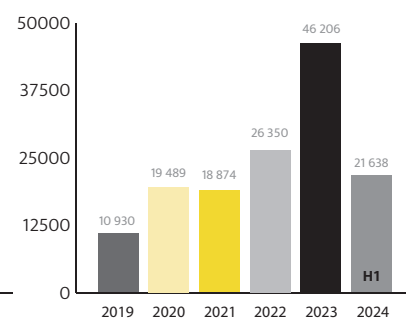
### DRIFTÖVERSKOTT

2024-06-30



### FÖRVALTNINGSRESULTAT

2024-06-30



## 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-juni 2024.**

### RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet ökat fastighetsvärdet med 45 Mkr genom förvärv av sju fastigheter och avyttring av två. Detta och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 60,3 Mkr (53,4) och överskottsgraden uppgick till 79,6% (82,8).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 21,6 Mkr (25,1). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,77 kr (1,83). Anledningen till det lägre förvaltningsresultatet är de högre finansieringskostnaderna samt nyemissionen av B-aktier som utfördes under kvartalet. Finansieringskostnaderna har ökat med 10,0 mkr jämfört senaste året.

Periodens resultat före skatt uppgick till 30,6 Mkr (24,4). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 23,4 (18,8) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med 9,3 Mkr (-0,6).

Genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,92%.

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 75,8 Mkr (64,5). Hyresintäkterna uppgick till 71,8 Mkr (61,6) och serviceintäkterna till 4,0 Mkr (2,8). 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 -12,6 Mkr (-11,1). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -10,1 Mkr (-9,8). 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 -3,4 Mkr (-2,2) och uppskjuten skatt till - 3,8 Mkr (-3,5) 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

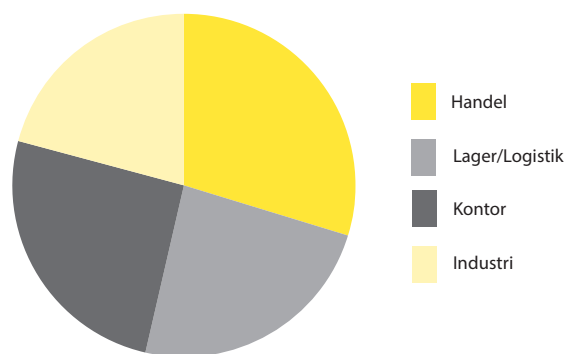
## FASTIGHETSBESTÅND

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 30,1% av hyresvärdet, tätt följt av industri med 25,6% och lager/logistik med 23,8%.

### FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2024-06-30

Lokaltyp	MKR	%
Handel	585 279	30,09
Lager/Logistik	462 000	23,76
Industri	498 500	25,63
Kontor	399 000	20,52
<b>Totalt</b>	<b>1 944 779</b>	



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

Tingsvalvet har vid periodens utgång 106 hyresavtal (104) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 7,7 år. De tio största hyresgästerna svarar för 54,6% av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal.

### MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSSOMRÅDE, MKR

2024-06-30

Ort	MKR	%	MKR
Karlstad 41,5%	805,0	41,4	805
Skövde 17,5%	338,5	17,4	338,5
Örebro 10,6%	206,0	10,6	206
Eskilstuna 10,2%	204,8	10,5	204,8
Övrigt 5,5%	106,5	5,5	106,5
Göteborg 4,7%	91,0	4,7	91
Västerås 3,7%	72,5	3,7	72,5
Jönköping 3,6%	70,0	3,6	70
Trestad 2,6%	50,5	2,6	50,5
	<b>1 944,8</b>	<b>100,0</b>	
Regionstäder		72,75	

\* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg



## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

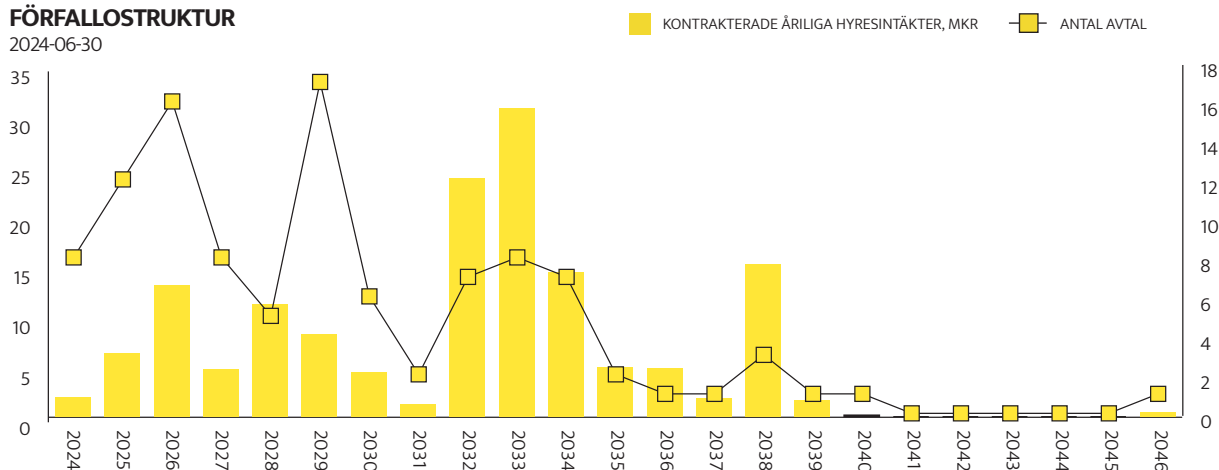
Under kvartalet har 7 fastigheter (1) tillträtts genom förvärv av bolag. Fastigheterna är placerade i Borås, Gränna, Göteborg, Höganäs, Jönköping, och två i Lerum. Förvärven gjordes i ett paket till ett fastighetsvärde om 133 mkr och till en direktavkastning strax över 8 %. Under kvartalet har även två fastigheter avyttrats. Den ena placerad i Hudiksvall och den andra i Karlstad. Avyttringarna gjordes till senast gjorda värderingar.

## FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

2024-06-30



## STÖRSTA HYRESGÄSTER

2024-06-30

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	6,79	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	4,79	7 150
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	4,76	7 118
O'Learys	Karlstad	Handel	1	4,36	6 511
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	3,87	5 775
Nejströms Pressgjuteri AB	Gnosjö	Industri	1	2,89	4 325
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	2,88	4 298
<b>10 Största hyresgäster</b>			<b>16</b>	<b>54,6</b>	<b>81 533</b>
Övriga hyresgäster			90	45,4	67 873
<b>Totalt</b>			<b>106</b>	<b>100,0</b>	<b>149 406</b>

## FINANSIERING

### SKULDER

Den 30 juni 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 035 mkr (935) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 5,79% (4,55). Bankfinansieringen är fördelad på 9 (6) banker, varav Swedbank är störst.

Lånet hos Storebrand, 441 mkr, med löptid till 2024-05-31 har refinansierats. Nya krediten ligger hos Swedbank och ha en löptid om 3 år från juni 2024 – maj 2027.

Finansnettot uppgick under perioden till -28,6 (-18,5), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,8 ggr (2,4) och belåningsgraden till 51,6% (53,2). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 1,99 år (0,53). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 5,12 år (5,49).

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2024-06-30

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	592 333	57,2	6,85	45 000	4,3
>1-2	-	-	-	396 276	38,3
>2-3	-	-	-	473 606	45,8
>3-4	320 000	30,9	4,25	11 700	1,1
>4-5	122 613	11,8	4,90	0	0,0
>5-	-	-	-	108 364	10,5
<b>Totalt</b>	<b>1 034 946</b>	<b>100,0</b>	<b>5,79</b>	<b>1 034 946</b>	<b>100,0</b>

Kapitalbindning 5,12 år    Räntebindning 1,99 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 28,00 kr (22,00) per den sista juni 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

2024-06-30

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	725 000	706 033		8,83	10,73
EkoFast Invest AB	643 140	848 244	25 965	9,37	9,85
Karlsarvet Capital AB	573 936	774 343	52 572	8,65	8,85
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	764 068	67 852	8,63	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	208 458	279 396	8 715	3,07	3,20
Hans-Olov Blom Aktiebolag	201 556	275 389	8 142	2,99	3,10
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	174 845	174 474	5 500	2,19	2,60
<b>Summa tio största</b>	<b>4 271 280</b>	<b>5 295 721</b>	<b>204 387</b>	<b>60,32</b>	<b>65,01</b>
Övriga aktieägare	2 168 720	3 443 965	815 993	39,68	34,99
<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 893 mkr (780) vilket ger en soliditet på 44,6% (43,9) och motsvarar ett eget kapital på 39,26 kr/stamaktie (42,88) och ett långsiktigt substansvärde på 41,08 kr per stamaktie (44,98). Substansvärdet har minskat under perioden 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 juni 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		
	2024-03-31	FÖRÄNDRING	2024-06-30
Intäkter	159,6	-12,5	147,1
Fastighetskostnader	-23,9	-2,0	-25,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>135,8</b>	<b>-14,6</b>	<b>121,2</b>
Central administration	-17,2	-1,5	-18,7
Finansnetto	-55,3	3,6	-51,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>63,4</b>	<b>-12,6</b>	<b>50,8</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 078	-133	1 945
Totalt antal stamaktier	15 187 692	-	15 187 692
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	592	+3	595
Överskottsgrad, %	85,0%	-2,6%	82,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,15	-0,97	1,98
Direktavkastning fastigheter, %	6,53%	-0,30	6,23%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,17	-0,83	3,34
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,57%	-1,71	6,83%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 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-skatt 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 juni 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. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. 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	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 944 779	1 713 100	1 865 500
Derivat	-	807	-
Inventarier	502	12 101	650
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 945 280</b>	<b>1 726 007</b>	<b>1 866 150</b>
Övriga kortfristiga fordringar	14 149	14 412	13 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 178	11 657	12 912
Likvida medel	31 243	23 574	17 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>56 569</b>	<b>49 643</b>	<b>43 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 001 849</b>	<b>1 775 650</b>	<b>1 909 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	16 200	13 640	13 798
Övrigt tillskjutet kapital	937 233	809 602	853 343
Fritt eget kapital	-60 381	-43 011	-72 185
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>893 053</b>	<b>780 231</b>	<b>794 956</b>
Räntebärande skulder	924 538	913 946	577 799
Derivat	313	-	-
Uppskjutna skatteskulder	27 712	27 087	23 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>952 563</b>	<b>941 033</b>	<b>601 653</b>
Leverantörsskulder	7 230	4 347	3 155
Räntebärande skulder	110 408	20 359	466 727
Övriga kortfristiga skulder	13 836	9 530	25 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 759	20 149	17 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>156 234</b>	<b>54 385</b>	<b>513 208</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 108 797</b>	<b>995 419</b>	<b>1 114 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 001 849</b>	<b>1 775 650</b>	<b>1 909 818</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel 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	-8 584	-	-
Justerat eget kapital	3 040	285 585	-1 338	287 287	-	287 287
Apportemission	3 400	309 400	-	312 800	-	312 800
Fondemission B-ktier	6 440	-6 440	-	-	-	-
Emission preferensaktie	760	227 240	-	228 000	-	228 000
Emissionskostnader	-	-7 787	-	-7 787	-	-7 787
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot EK	-	1 604	-	1 604	-	1 604
Utdelning	-	-	-38 403	-38 403	-	-38 403
Årets resultat	-	-	-19 036	-19 036	-	-19 036
<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	-	43 899
Utdelning	-	-	-12 490	-12 490	-	-12 490
Årets resultat	-	-	-919	-919	-	-919
<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	-	26 600
Emission B-aktie	2 300	57 392	-	59 692	-	59 692
Utdelning	-	-	-11 633	-11 633	-	-11 633
Årets resultat	-	-	23 437	23 437	-	23 437
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>16 200</b>	<b>937 233</b>	<b>-60 380</b>	<b>893 053</b>	<b>0</b>	<b>893 053</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftöverskott	60 332	53 389	105 429
Central administration	-9 970	-9 641	-16 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald ränta	-22 644	-16 283	-40 447
Erhållen ränta	342	265	120
Värdeförändring fastighet			
Betald skatt	-4 033	-2 362	-2 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 027</b>	<b>25 368</b>	<b>45 698</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av fordringar	692	-8 871	-8 820
Förändring av kortfristiga skulder	7 668	-5 830	7 591
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>32 387</b>	<b>10 666</b>	<b>44 469</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Avyttring av fastigheter	73 113		
Förvärv av fastigheter	-118 649	-77 730	-216 513
Investeringar i befintliga fastigheter	-11 591	-2 131	-3 619
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-10		
Förvärv av finansiella tillgångar			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 137</b>	<b>-79 861</b>	<b>-220 132</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission	59 692	0	
Emissionskostnader	0	0	
Utdelning	-11 222	-1 520	-10 860
Upptagna lån	492 322	97 195	238 152
Amortering av låneskulder	-502 449	-18 003	-49 076
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>38 343</b>	<b>77 672</b>	<b>178 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 593</b>	<b>8 477</b>	<b>2 553</b>
Likvida medel vid årets början	17 649	15 096	15 096
Likvida medel vid periodens slut	31 243	23 574	17 649

## KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2024 april-juni	2023 april-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni
<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	1 944 779	1 713 100	1 944 779	1 713 100
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 827	15 515	13 827	15 515
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,6	96,2	96,6
Överskottsgrad, %	80,3	84,3	79,6	82,8
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,58	1,61	3,17	3,19
<b>FINANSIELLA</b>				
Eget kapital vid årets slut, tkr	893 053	780 231	893 053	780 231
Avkastning på eget kapital, %	1,9	0,9	2,8	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,3	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2	1,8	2,4
Belåningsgrad total, %	51,6	53,2	51,6	53,2
Soliditet, %	44,6	43,9	44,6	43,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	5,79	4,55	5,79	4,55
<b>NYCKELTAL PER AKTIE</b>				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	15 180	12 880	15 180	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	13 263	12 880	13 263	12 880
Vägt genomsnittligt antal prefaktier, tusental	969	760	969	760
Eget kapital, kr/stamaktie*	39,26	42,88	39,26	42,88
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	41,08	44,98	41,08	44,98
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	28,00	22,00	28,00	22,00
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	-0,11	0,80	0,77	1,83
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,33	0,42	0,91	1,34

\* 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 april-juni	2023 april-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Nettoomsättning	-	-	-	-
<b>Omsättning</b>	-	-	-	-
Central administration	-4 519	-3 890	-8 974	-7 644
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 519</b>	<b>-3 890</b>	<b>-8 974</b>	<b>-7 644</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-475	-169	-913	-338
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-4 994</b>	<b>-4 059</b>	<b>-9 887</b>	<b>-7 982</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 994</b>	<b>-4 059</b>	<b>-9 887</b>	<b>-7 982</b>
Skatt	1 346	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 648</b>	<b>-4 059</b>	<b>-9 887</b>	<b>-7 982</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Inventarier	114	159	137
Aktier i dotterbolag	664 331	528 738	606 191
Uppskjuten skattefordran	2 045	3 392	2 046
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>666 490</b>	<b>532 289</b>	<b>608 374</b>
Fordringar hos koncernföretag	653 176	235 138	260 599
Kortfristiga fordringar	740	2 441	1 207
Likvida medel	5 713	1 887	1 041
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>659 628</b>	<b>239 466</b>	<b>262 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 326 119</b>	<b>771 755</b>	<b>871 221</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	16 200	13 640	13 798
Fritt eget kapital	853 392	743 333	790 612
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>869 592</b>	<b>756 973</b>	<b>804 410</b>
Räntebärande skulder	-	-	16 330
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 330</b>
Räntebärande skulder	13 750	-	-
Leverantörsskulder	1 745	928	360
Skulder till koncernföretag	437 922	13 311	30 361
Övriga kortfristiga skulder	1 938	-169	18 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 171	712	775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>456 527</b>	<b>14 782</b>	<b>50 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 326 119</b>	<b>771 755</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.

# 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, 29 AUGUSTI 2024 STYRELSEN I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

**SVEN ENGWALL**  
STYRELSEORDFÖRANDE

**HÅKAN KARLSSON**  
VD / STYRELSELEDAMOT

**PER BERGGREN**  
STYRELSELEDAMOT

**NILS MAGNUS NILSSON**  
STYRELSELEDAMOT

---

Denna kommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 augusti 2024, klockan 08.00 CEST.

---

## 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 50  
633 46 Eskilstuna.  
Organisationsnummer: 559177-5290

## KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2024	15 november 2024
Bokslutskommuniké	24 februari 2025
Årsredovisning 2024	28 april 2025





## 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/AKTIE

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

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

#### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/AKTIE

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

#### RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

#### RESULTAT EFTER SKATT, KR/AKTIE 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 50

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