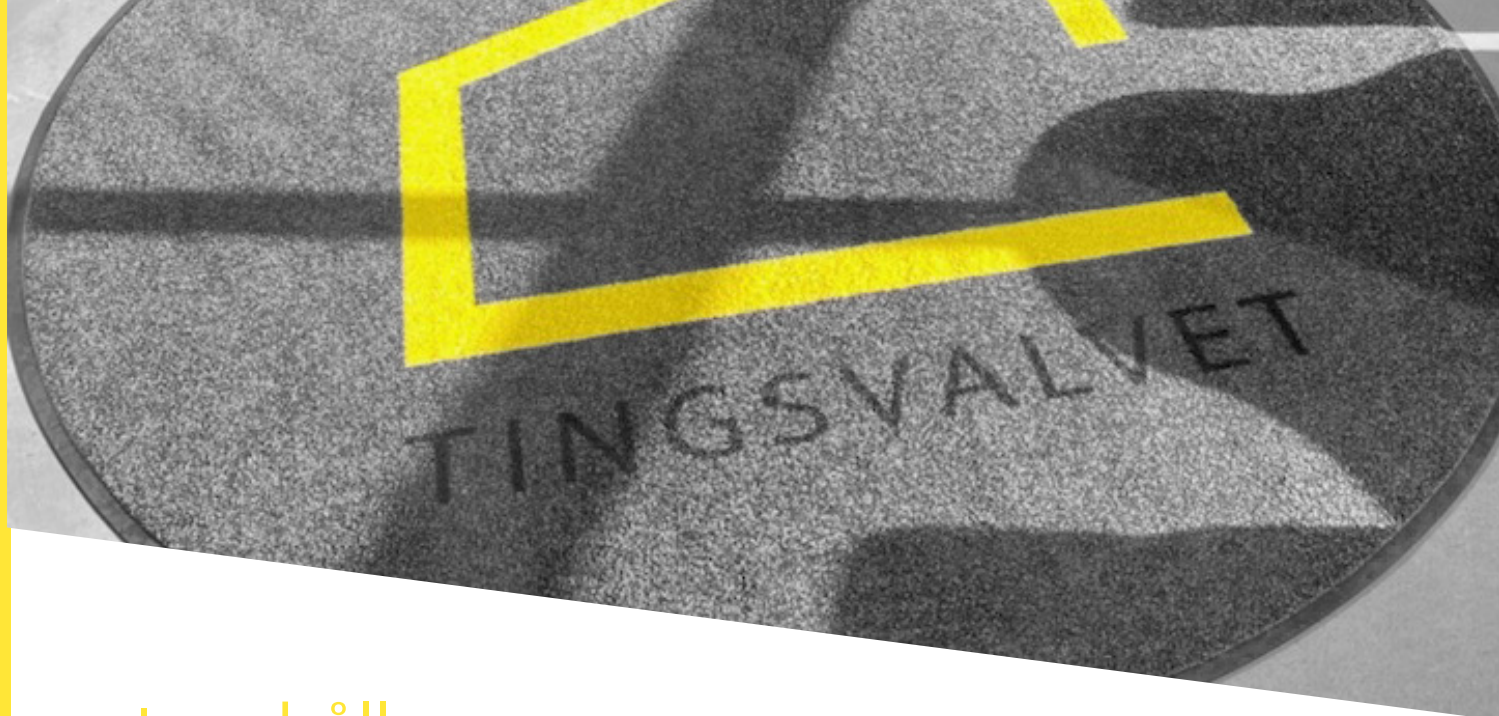


Bokslutskommuniké 2022



TINGSVALVET



Innehåll

VD-ord.....	3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval.....	4
Väsentliga händelser & Finansiell översikt.....	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

Tingsvalvet förvärvar, förädlar och utvecklar högavkastande kommersiella fastigheter. Bolaget äger lättförvaltade fastigheter med starka kassaflöden där kunden tar sina egna kostnader. Vi har långa kontrakt och genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 8,4 år.

PORTFÖLJEN VÄXER

Tingsvalvet äger 27 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 104 670 kvm (18 266). Vi har tillfört 25 fastigheter under året och samtliga förvärv är inom de fastighetskategorier vilka vi preciserade, under april, i bolagets nya strategi. Målet om en diversifiering inom kategorierna handel, lager-logistik, industri samt kontor ligger kvar. Vi märker att marknaden svalnat avsevärt vilket ger oss möjligheter att hitta bra och prisvärda fastigheter inom bolagets geografiska område. Affärer där vi tidigare avstått kommer nu tillbaka till betydligt högre direktavkastningar. Det är viktigt att vi väljer rätt och sätter hyresgästen i centrum i samtliga kommande affärer. Vi är trygga med förvärv mellan 20-150 miljoner kronor och inom detta fönster är intresset svalt hos våra större konkurrenter. Det skall vi fortsätta utnyttja och därmed bygga en ännu starkare fastighetsportfölj.

HYRESGÄSTERNA I CENTRUM

Tingsvalvet jobbar aktivt för och gemensamt med våra hyresgäster. Framförallt sätter vi hyresgästen i centrum i varje enskild affär. Det är hyresgästen som är viktigast för oss och för framtida intjäning. Hyresgästen är alltid viktigare än fastigheten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,92% och det är en siffra vi känner oss stolta över. På de få vakanser vi besitter pågår aktivt uthyrningsarbete.

FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tingsvalvet är inte opåverkat av de nya marknadsförutsättningarna. Värderingsinstituten har med anledning av det högre ränteläget höjt yelden på fastigheterna vilket i sin tur inneburit negativa värdeförändringar. Årets värdeförändring uppgår till -44,4

miljoner kronor där sista kvartalet uppgår till -91,2 miljoner kronor. Det är en nedskrivning på närmare 5,6 procent i kvartalet och på årsbasis runt 2,7 procent. Samtidigt innebär våra hyresavtal, kopplade till KPI, att 92% av hyresintäkterna årligen indexeras via just KPI och att övriga 8% har fast indexering. Detta är en trygghet för oss och den högre hyresnivån från januari 2023 uppgår till 10,1 miljoner kronor.

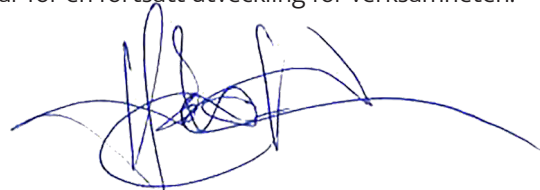
FINANSIERING

Bolaget har inga utestående obligationer. Vi har jobbat med kapitalanskaffning av eget kapital och sedvanlig bankfinansiering. Vi har ett antal banker, sex stycken, och för att vara ett litet bolag är vi ordentligt riggade för framtiden. Inriktningen mot mindre lokala banker kommer kvarstå då det är av yttersta vikt för oss med personlig och nära kontakt utifrån fastigheternas lokala placering.

FRAMTIDEN

Bolaget har tidigare kommunicerat att det har för avsikt att utföra ett listbyte från Spotlight till Nasdaq First North. Dessa planer kvarstår då vi ser att detta kommer ge en kvalitetsstämpel på bolaget. Vår avsikt är att genomföra detta under andra kvartalet 2023. Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap och vårt engagemang kommer synas i en starkare tillväxt. Givet en osäker omvärld är de mål vi tidigare satt upp, om fastighetsvärde på 5 miljarder till 2024, dock inte längre lika självklara. I och med detta utgår fastighetsvärdet från de finansiella målen. Även om målet utgår har bolaget fullt fokus på att fortsätta växa. Vi ser förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv till höga avkastningar vilket leder till högre intjäning.

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



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2022 Okt-Dec	2021 Okt-Dec	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Intäkter	29 905	12 054	76 106	47 434
Driftnetto, tkr	22 400	8 354	59 480	34 202
Förvaltningsresultat, tkr	10 290	4 395	26 350	18 874
Periodens resultat, tkr	-81 881	-13 540	-19 035	-2 070
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	0,14	0,72	2,31	3,10
Periodens resultat, kr/stamaktie*	-12,27	-4,45	-3,81	-0,68
Eget kapital, kr/stamaktie*	41,65	48,66	41,65	48,66
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	43,48	49,25	43,48	49,25
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	34,40	46,75	34,40	46,75
Överskottsgrad, %	74,9	69,3	78,2	72,1
Avkastning på eget kapital, %	-10,1	-4,5	-3,6	-0,7
Belåningsgrad, %	51,5	61,1	51,5	61,1

* Jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under året

UTVECKLING UNDER ÅRET

- Intäkterna ökade med 60% till 76,1 mkr (47,4)
- Driftöverskottet ökade med 74% till 59,5 mkr (34,2)
- Förvaltningsresultatet ökade med 40% till 26,4 mkr (18,9)
- Fastighetsvärdet ökade med 126% till 1633,5 mkr (722)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -44,4 mkr (-22,5)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -19,0 mkr (-2,1) vilket motsvarar -3,81 kr/stamaktie (-0,68).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 43,48 kr/aktie (49,25)
- Soliditeten uppgick till 45,5% (38,8)
- Uthyrningsgraden uppgick till 97,9% (93,0)
- Belåningsgraden uppgick till 51,5% (61,1)



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Bolaget har den 1 oktober förvärvat en lager- och logistikfastighet i Tranås, till ett fastighetsvärde om 46,5 miljoner kronor.
- Bolaget har på extra bolagsstämma den 21 oktober beslutat, i enlighet med styrelsens förslag till vinstutdelning, att utdela ett totalt belopp om 15 298 800 kronor motsvarande tjugo kronor och 13 öre per preferensaktie.
- Utdelningen sker månadsvis med start 31 oktober till 28 april 2023.
- Bolaget har den 25 november förvärvat en handelsfastighet i Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 24,5 mkr. Tillträde sker 1 mars 2023.
- Den 8 december förvärvade och tillträdde bolaget en industrifastighet i Karlskoga, till ett fastighetsvärde om 24 miljoner kronor.

AKTIEUTDELNING

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie, vilket innebär en total utdelning om 18 240 000 kronor på samtliga preferensaktier. Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen vidare ingen utdelning på stamaktier av serie A eller serie B.

Utbetalning av utdelningen till preferensaktier föreslås ske genom tolv (12) lika stora delbetalningar, vars avstämningsdag förslås vara den

sista bankdagen i varje månad anpassat utifrån datum för årsstämma. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas. Avstämningsdagar för delbetalningar av utdelning föreslås bli den 31 maj 2023, 30 juni 2023, 31 juli 2023, 31 augusti 2023, 29 september 2023, 31 oktober 2023, 30 november 2023, 29 december 2023, 31 januari 2024, 29 februari 2024, 29 mars 2024 och 30 april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Tingsvalvet har den 3 januari 2023 förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Uddevalle till ett fastighetsvärde om 13,2 miljoner kronor.
- Den 7:e februari kallade bolaget till Extra
- Bolagsstämma vilken skall hållas 2 mars. Anledningen är att styrelsen föreslår att bolagsstämman fattar beslut om att utse KPMG till ny revisor för bolaget, med Therese Malmgren som huvudansvarig revisor.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

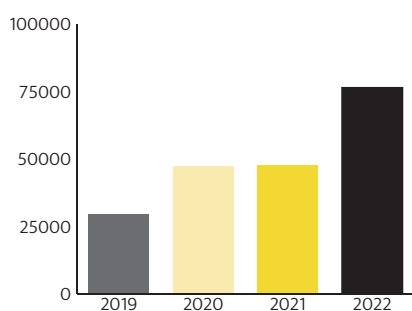
RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2022-12-31

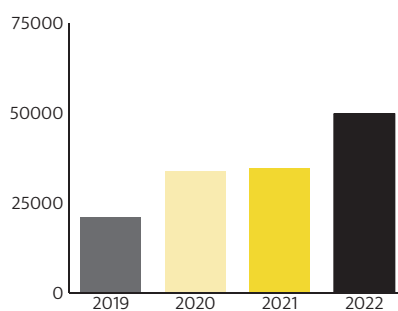
TKR	2022 Okt-Dec	2021 Okt-Dec	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Hysesintäkter	27 789	10 648	69 350	43 748
Serviceintäkter	2 116	1 406	6 756	3 686
Drift- och underhållskostnader	-4 779	-2 989	-12 524	-10 388
Fastighetsskatt	-2 726	-711	-4 102	-2 844
Driftöverskott	22 400	8 354	59 480	34 202
Central administration	-4 303	-793	-12 764	-2 936
Finansiella kostnader	-7 807	-3 166	-20 366	-12 392
Förvaltningsresultat	10 290	4 395	26 350	18 874
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-91 228	-22 496	-44 442	-22 496
Resultat före skatt	-80 938	-18 101	-18 092	-3 622
Skatt	-943	4 561	-943	1 552
Periodens resultat	-81 881	-13 540	-19 035	-2 070
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	-81 881	-13 540	-19 035	-2 070
Resultat per stamaktie, kr	-12,27	-4,45	-3,81	-0,68
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	7 423	3 040	7 423	3 040

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

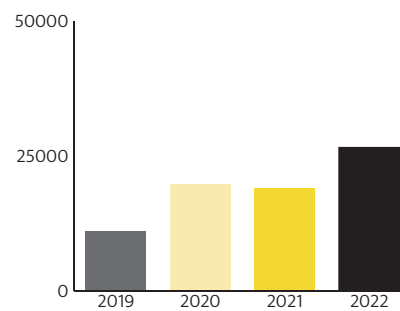
INTÄKTER 2022-12-31



DRIFTÖVERSKOTT 2022-12-31



FÖRVALTNINGSRESULTAT 2022-12-31



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober-december och perioden januari-december 2022.

RESULTAT

Tingsvalvet har under perioden ökat fastighetsvärdet med 956 Mkr genom apportemission av RetailFast Holdings fastigheter samt förvärv av fastigheter i Arvika, Askersund, Karlskoga, Skene, Tranås, Åmotfors och Örebro. RetailFast Holdings fastigheter är lokaliserade i Askersund, Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Skövde, Vänersborg och Västerås. Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 59,5 Mkr (34,2) och överskottsgraden uppgick till 78,2 % (72,1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 26,4 Mkr (18,9). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,31 kr (3,10).

Periodens resultat före skatt uppgick till -18,1 Mkr (-3,6). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till -19,0 (-2,0) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med -44,4 Mkr (-22,5). Under kvartalet gjordes nedskrivningar med -91,2 Mkr vilket uppgick till 5,6% av fastighetsvärdet. Anledningen var värderingsinstitutens förändringar avseende fastigheternas yilder. I snitt höjdes yilden med 0,5% på fastighetsbeståndet.

Ny genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,45%.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 76,1 Mkr (47,4). Hyresintäkterna uppgick till 69,4 Mkr (43,7) och serviceintäkterna till 6,8 Mkr (3,7). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 120,4 Mkr och för befintliga kontrakt till 117,9 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9% (93,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till -16,6 Mkr (-13,2). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -12,8 Mkr (-2,9). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6 personer.

Under perioden har emissionskostnader för den genomförda unit-emissionen aktiverats mot eget kapital. I perioden uppgick kostnaden till 7,8 Mkr.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,8 Mkr (1,6). Bolagsskatten för 2022 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

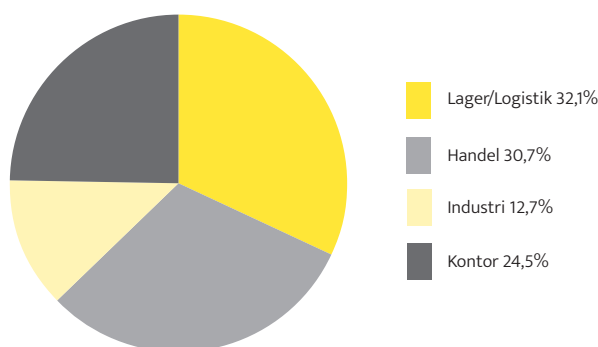
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 27 fastigheter (2) med en total uthyrningsbar area om 104 670 kvm (18 266). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Lager/logistik är största kategorin med 32,1% av hyresvärdet.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2022-12-31

Ort	MKR	%
Lager/Logistik	525 000	32,1
Handel	501 750	30,7
Industri	206 750	12,7
Kontor	400 000	24,5
	1 633 500	



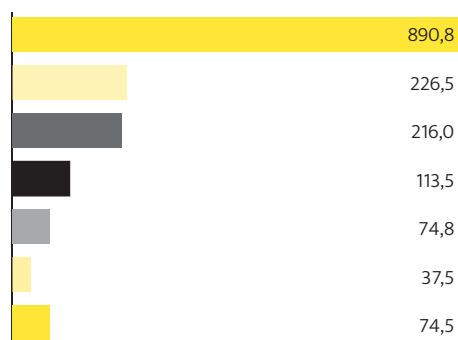
Fastigheterna finns i 7 (1) marknadsområden där Karlstad står för 54,5% (100) av marknadsvärdet. Skövde står för 13,9% (0), Örebro för 13,2% (0), Eskilstuna för 6,9% (0), Västerås för 4,6% (0), Trestadsregionen 2,3% (0), samt Övrigt 4,6% (0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 77,3% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 94 hyresavtal (16) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,3 år. De tio största hyresgästerna svarar för 62,2% av det totala hyresvärdet genom 15 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2022-12-31

Ort	MKR	%
Karlstad	890,8	54,5
Skövde	226,5	13,9
Örebro	216,0	13,2
Eskilstuna	113,5	6,9
Västerås	74,8	4,6
Trestad*	37,5	2,3
Övrigt	74,5	4,6
	1 633,5	100,0
Regionstäder		77,3



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

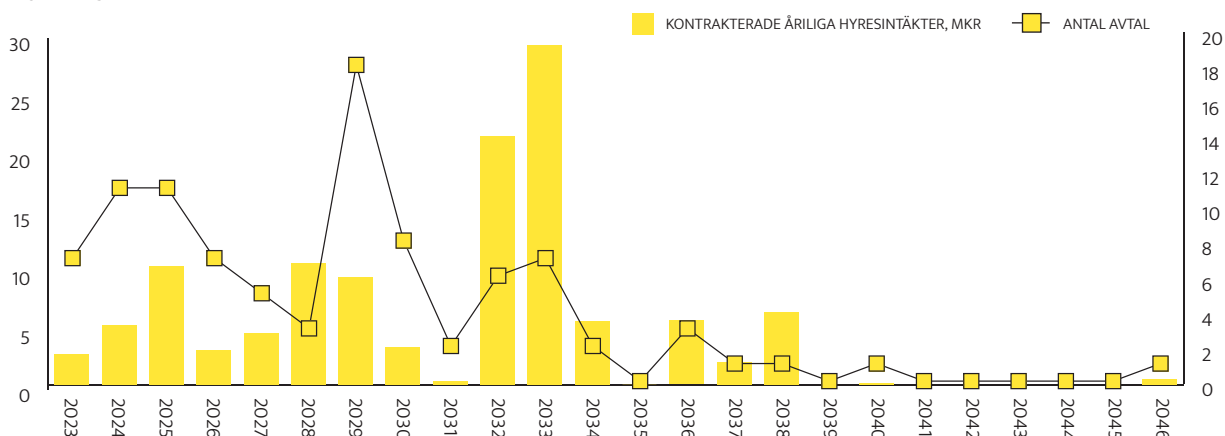
Under kvartalet har 2 fastigheter (0) tillträtts genom förvärv av 2 bolag innehållande styckfastigheter. De båda fastigheterna är placerade i Tranås och Karlskoga.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till -91,2 mkr (-22,5) samt under året till -44,4 mkr (-22,5). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med -44,4 mkr (-22,5). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 december värderats med ett avkastningskrav på 6,45%. Anledningen till nedskrivningen beror på yieldförändringar på nästan samtliga fastigheter. Detta till följd av högre marknadsräntor. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 4 2022 har samtliga fastigheter externvärderats. 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

2022-12-31



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2022-12-31

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	15,95	18 812
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	8,37	9 868
Dollarstore	Skövde, Vänersborg	Handel	2	5,97	7 040
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	5,72	6 745
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	5,67	6 683
O'Learys	Karlstad	Handel	1	5,22	6 150
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	4,60	5 426
Puls Gym AB	Skövde	Lager/logistik	1	4,42	5 215
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	3,42	4 035
ETS Nord AB	Kumla	Lager/logistik	1	2,82	3 323
10 Största hyresgäster			15	62,2	73 297
Övriga hyresgäster			79	37,8	44 621
Totalt			94	100,0	117 918

FINANSIERING

SKULDER

Den 31 december 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 856 mkr (441) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,77% (2,59). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (1) banker, varav Storebrand är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -20,4 (-12,4), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,3 ggr (2,5) och belåningsgraden till 51,5 % (61,1). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,82 år (1,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 5,75 år (1,5).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2022-12-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	415 127	48,5	5,02	12 456	1,5
>1-2	441 000	51,5	2,59	517 313	60,4
>2-3	-	-	-	174 891	20,4
>3-4	-	-	-	24 950	2,9
>4-5	-	-	-	12 783	1,5
>5-	-	-	-	113 735	13,3
Totalt	856 127	100,0	3,77	856 127	100,0

Räntebindning 0,82 år
Kapitalbindning 5,75 år

AKTIER

I juli 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.

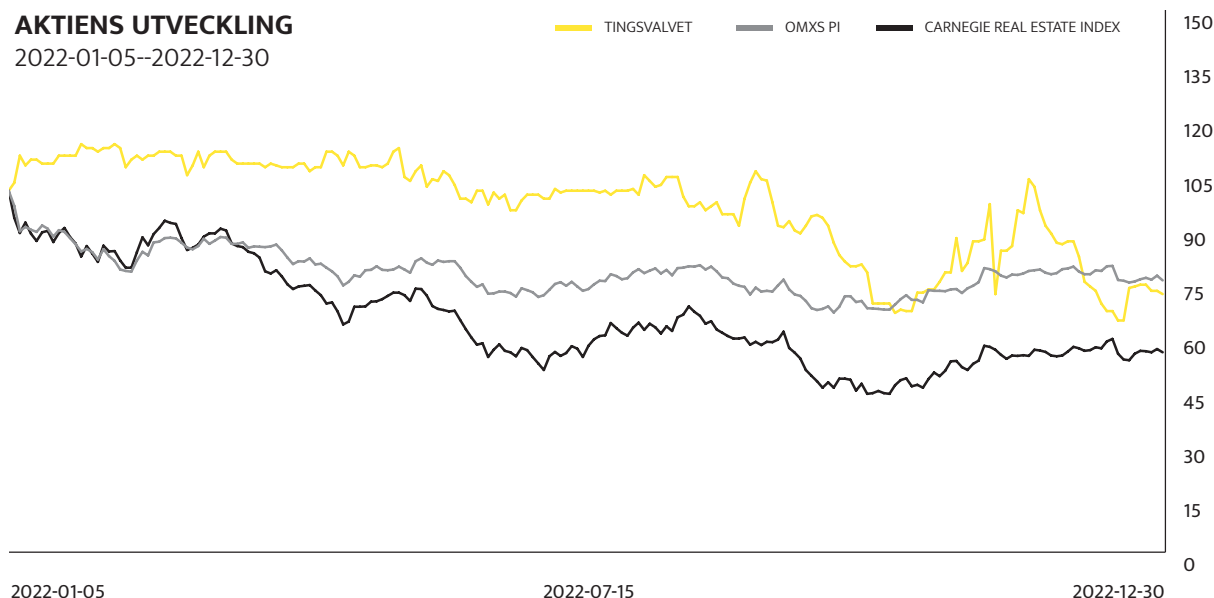
Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 13 640 000 (3 040 000). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B aktier samt 760 000 preferensaktier. A aktien har en röst vardera medan B samt Preferens har 0,1 röst per aktie. Tingsvalvet har 9 660 000 teckningsoptioner utställda med löptid 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 är listad på Spotlight Stock Market sedan 14 juni 2019. Börskursen uppgick till 34,4 kr (46,75) per den sista december 2022. Börsvärdet uppgick till 443 mkr (284). 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.

AKTIENS UTVECKLING

2022-01-05--2022-12-30

**AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB**

2022-12-31

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
EkoFast Invest AB	626 210	625 614	25 592	9,37	9,66
Lodet AB	600 517	600 579		8,80	9,22
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,82	8,89
Anders Tangen privat och via bolag	563 458	562 774	67 852	8,76	8,71
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,12	8,37
Axagon Aktiebolag	326 170	326 170	13 356	4,88	5,03
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		4,68	4,90
Brisas Invest AB	208 458	208 458	8 715	3,12	3,21
Hans-Olov Blom Aktiebolag	201 556	201 556	8 142	3,02	3,11
Futur Pension	193 205	193 205	13 641	2,93	2,99
Summa tio största	4 155 527	4 154 309	214 155	62,5%	64,09%
Övriga aktieägare	2 284 473	2 285 691	545 845	37,50%	35,91%
Totalt antal aktier	6 440 000	6 440 000	760 000	100,0	100,0

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 764 mkr (296) vilket ger en soliditet på 45,5 (38,8) och motsvarar ett eget kapital på 41,65 kr/stamaktie (48,66) och ett långsiktigt substansvärde på 43,48 kr per stamaktie (49,25).



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 december 2022 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.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR FÖRVALTNINGSBESTÅND

MKR	2022-09-30	FÖRÄNDRING	2022-12-31
Intäkter	110,8	18,6	129,4
Fastighetskostnader	-13,4	-6,6	-20,0
Driftöverskott	97,4	12,0	109,4
Central administration	-12,0	-1,5	-13,5
Finansnetto	-28,5	-5,3	-33,8
Förvaltningsresultat	56,9	5,2	62,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 720	-49	1 671
Totalt antal stamaktier	12 880 000	-	12 880 000
Eget kapital, mkr (avser EK stamaktier)	514	22	536
Överskottsgrad, %	87,9%		84,5%
Direktavkastning fastigheter, %	5,66%		6,55%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,42	0,40	4,82
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,80%		9,26%

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2022 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.
- Fastighetskostnader 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 31 december 2022.

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 personer (0). Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33,33%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponering 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 kostnadshöjningar 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 2021. 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 2022 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 633 500	722 000	702 000
Inventarier (inkl. pågående investeringar)	1 319		
Uppskjuten skattefordran	12 099	8 598	7 143
Summa anläggningstillgångar	1 646 918	730 598	709 143
Övriga kortfristiga fordringar	11 064	13 185	11 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 814	1 118	1 515
Likvida medel	15 096	18 549	41 373
Summa omsättningstillgångar	33 974	32 853	54 491
SUMMA TILLGÅNGAR	1 680 892	763 451	763 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	3 040	3 040
Övrigt tillskjutet kapital	809 602	285 585	285 585
Fritt eget kapital	-58 776	-1 338	24 517
Totalt eget kapital	764 466	287 287	313 142
Räntebärande skulder	835 721	438 613	416 696
Uppskjutna skatteskulder	23 569	20 811	12 322
Summa långfristiga skulder	859 290	459 424	429 018
Leverantörsskulder	2 867	2 876	9 353
Räntebärande skulder	19 057	-	-
Övriga kortfristiga skulder	18 138	5 770	4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 074	8 094	7 531
Summa kortfristiga skulder	57 136	16 740	21 474
Summa skulder	916 426	476 164	450 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 680 892	763 451	763 634

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS ÄGARE

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res*	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans	3 040	285 585	7 247	295 872		295 872
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 prefersaktie	760	227 240		228 000		228 000
Emissionskostnader		-7 787		-7 787		-7 787
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot EK		1 604		1 604		1 604
Årets resultat			-19 036	-19 036		-19 036
Utdelningar			-38 403	-38 403		-38 403
Utgående balans per 31 december 2022	13 640	809 602	-58 776	764 466	0	764 466

* Rättelse av fel avseende uppskjuten skatt

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2022 Okt-Dec	2021 Okt-Dec	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	22 400	4 395	59 480	18 874
Central administration	-4 260		-12 668	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0			
Betald ränta	-7 291		-18 845	
Erhållen ränta	1	247	6	980
Värdeförändring fastighet				
Betald skatt	2 895		2 295	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 745	4 642	30 268	19 854
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av fordringar	12 117	-6 593	52 702	-1 185
Förändring av kortfristiga skulder	-26 539	5 059	-80 445	-5 493
Kassaflöde från löpande verksamheten	-677	3 108	2 525	13 176
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter via dotterbolag	-58 381		-310 122	
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 161	-10 585	-3 161	-42 496
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-641		-711	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 183	-10 585	-313 994	-42 496
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	0		228 000	
Emissionskostnader	0		-7 787	
Utdelning	-7 699	-3 800	-30 803	-14 440
Upptagna lån	63 794		125 745	21 000
Amortering av låneskulder	-3 946		-7 139	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 149	-3 800	308 016	6 497
Periodens kassaflöde	-10 711	-11 277	-3 543	-22 823
Likvida medel vid årets början	25 805	29 827	18 549	41 373
Likvida medel vid periodens slut	15 096	18 549	15 096	18 549

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter vid periodens utgång	27	2	27	2
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	104 670	18 266	104 670	18 266
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 633 500	722 000	1 633 500	722 000
Fastighetsvärde, kr/kvm	15 606	39 527	15 606	39 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	93,0	97,9	93,0
Överskottsgrad, %	74,9	69,3	78,2	72,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,90	1,17	5,05	4,80
FINANSIELLA				
Eget kapital vid årets slut, tkr	764 466	295 872	764 466	295 872
Avkastning på eget kapital, %	-10,1	-4,5	-3,6	-0,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,6	1,1	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,3	2,5
Belåningsgrad total, %	51,5	61,1	51,5	61,1
Soliditet, %	45,5	38,8	45,5	38,8
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,77	2,59	3,77	2,59
NYCKELTAL PER AKTIE				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	12 880	3 040	12 880	3 040
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	7 423	3 040	7 423	3 040
Eget kapital, kr/stamaktie*	41,65	48,66	41,65	48,66
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	43,48	49,25	43,48	49,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	34,40	46,75	34,40	46,75
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,14	0,72	2,31	3,10
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-12,27	-4,45	-3,81	-0,68

* 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	2022 Okt-Dec	2021 Okt-Dec	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Nettoomsättning	9 726	1 930	9 726	1 930
Omsättning	9 726	1 930	9 726	1 930
Central administration	-3 287	-891	-7 842	-3 479
Rörelseresultat	6 439	1 039	1 884	-1 549
Finansiella intäkter	-459	279	-	1 195
Finansiella kostnader	292	-168	-253	-672
Förvaltningsresultat	6 272	1 151	1 632	-1 026
Bokslutsdispositioner	-	6 000	-	6 000
Resultat före skatt		7 150		4 974
Skatt	1 454	-1 025	-150	-1 025
Periodens resultat	7 725	6 126	1 481	3 950

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Inventarier	181		
Aktier i dotterbolag	528 738	213 357	213 357
Uppskjuten skattefordran	3 391	1 938	2 962
Summa finansiella anläggningstillgångar	532 311	215 295	216 319
Fordringar hos koncernföretag	246 807	52 479	51 286
Kortfristiga fordringar	2 267	2 180	3 483
Likvida medel	3 967	3 953	12 742
Summa omsättningstillgångar	253 041	58 612	67 511
SUMMA TILLGÅNGAR	785 352	273 907	283 830
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 640	3 040	3 040
Fritt eget kapital	752 834	265 739	276 990
Totalt eget kapital	766 474	268 779	280 030
Leverantörsskulder	615	117	106
Skulder till koncernföretag	8 750	-	-
Övriga kortfristiga skulder	9 234	3 900	3 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279	1 110	573
Summa kortfristiga skulder	11 278	5 128	3 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	785 352	273 907	283 830

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, 24 FEBRUARI 2023

STYRELSEN I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

SVEN ENGWALL
STYRELSEORDFÖRANDE

HÅKAN KARLSSON
VD / STYRELSELEDAMOT

PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT

NILS MAGNUS NILSSON
STYRELSELEDAMOT

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan som Tingsvalvet Fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari 2023, klockan 08.00 CEST.

KALENDARIUM

ÅRSREDOVISNING
DELÅRSRAPPORT Q1 2023
BOLAGSSTÄMMA
DELÅRSRAPPORT Q2 2023

21 APRIL 2023
17 MAJ 2023
17 MAJ 2023
25 AUGUSTI 2023

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD
hakan.karlsson@tingsvalvet.se
+46 70 618 24 61

TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)
Mått Johanssons väg 50, 633 46 Eskilstuna
Organisationsnummer: 559177-5290

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF
magnus.falt@tingsvalvet.se
+46 70 618 24 60

Information om Tingsvalvet finns på
www.tingsvalvet.se

DEFINITIONER

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.

DIREKTAVKASTNING (YIELD)

Periodens driftöverskott i relation till fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

EGET KAPITAL, KR/STAMAKTIE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/STAMAKTIE

Förvaltningsresultat reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

HYRESINTÄKTER

Kontrakterade hyresintäkter per sista dagen i perioden inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat ges.

HYRESVÄRDE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR/STAMAKTIE

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång. Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.

NETTOSKULD

Räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

RESULTAT EFTER SKATT, KR/STAMAKTIE

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Nettoskuld i förhållande till eget kapital på balansdagen.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Mått Johanssons väg 50

633 46 Eskilstuna

Organisationsnummer: 559177-5290

Telefon: 070-618 24 09

info@tingsvalvet.se

Information om Tingsvalvet finns på

www.tingsvalvet.se



TINGSVALVET