

Delårsrapport Q3 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 i sammandrag.....	14
Koncernens rapport över kassaflöde.....	15
Koncernens nyckeltal.....	16
Moderbolagets rapporter	17
Försäkran och kalendarium.....	18
Definitioner	19



VD har ordet

Tingsvalvets tidigare inriktning som enfastighetsbolag är med denna rapport historia. Vi har gått från att vara konsultdrivet med enstaka fastigheter till ett bolag med egen organisation med ägande av flertal fastigheter. Allt detta inom loppet av ett kvartal och det är med stolthet vi här visar upp bolagets nya profil i gällande kvartalsrapportering.

PORTFÖLJEN VÄXER

Tingsvalvet äger 25 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 101 864 kvm (18 266). Vi har tillfört 23 fastigheter under kvartalet och samtliga förvärv är inom de fastighetskategorierna vilka vi preciserade, under april, i bolagets nya strategi. Målet om en diversifiering inom kategorierna handel, lagerlogistik, 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 ser hyresgästen i centrum i samtliga kommande affärer. Vi är trygga med förvärv mellan 20-150 mkr och inom detta fönster är intresset svalt hos våra större konkurrenter. Det skall vi fortsätta utnyttja och därmed bygga en ännu starkare fastighetsportfölj.

STARKT RESULTAT

Kvartalets resultat efter skatt uppgår till 45,4 mkr (4,4). Förvaltningsresultatet uppgick till 10,6 mkr och orealiserade värdeförändringar uppgår till 46,8

mkr vilket visar att de förvärv och tillträden vi utfört har varit bra affärer. Vi letar trygga hyresgäster med triple-net hyresavtal så hyresgästen själv kan och vill påverka sina egna kostnader. Av bolagets 76 hyreskontrakt är hela 71 triple net avtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,6% och inga kända uppsägningar finns i portföljen. I stort sett samtliga avtal följer KPI vilket till stor del kommer utjämna fastighetsbranschens framtida direktavkastningsjusteringar.

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

Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap och vårt engagemang kommer synas i en starkare tillväxt. Vi levererar effektiv och kundnära förvaltning genom en liten organisation och korta beslutsvägar. Tingsvalvet är ett bolag väl rustat för framtiden och jag ser, tillsammans med mina kollegor, fram emot den fortsatta utvecklingen.



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2022 Jul-Sept	2021 Jul-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept
Intäkter	24 051	11 800	46 201	35 380
Driftnetto, tkr	22 268	8 906	37 080	25 848
Förvaltningsresultat, tkr	10 551	5 225	16 060	14 479
Periodens resultat, tkr	45 410	4 352	47 878	11 470
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,8	1,7	2,7	4,8
Periodens resultat, kr/aktie	7,8	1,4	8,2	3,8
Eget kapital, kr/aktie*	62,7	50,9	62,7	50,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie*	61,6	52,3	61,6	52,3
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	38,2	86,0	38,2	86,0
Överskottsgrad, %	92,6	75,5	80,3	73,1
Avkastning på eget kapital, %	8,0	1,4	8,3	3,7
Belåningsgrad, %	46,5	60,1	46,5	60,1

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

UTVECKLING UNDER KVARTALET

- Intäkterna ökade med 31% till 46,2 Mkr (35,4)
- Driftöverskottet ökade med 43% till 37,1 Mkr (25,9)
- Förvaltningsresultatet ökade med 11% till 16,1 Mkr (14,5)
- Periodens resultat ökade med 417% till 47,9 Mkr (11,5)
- Långsiktigt substansvärde per aktie ökade med 18 % till 61,60 kr/aktie (52,25)
- Soliditeten uppgick till 49,5% (39,7)
- Uthyrningsgraden uppgick till 97,6%
- Belåningsgraden uppgick till 46,5%



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Bolaget har den 1 juli slutfört en apportemission avseende samtliga aktier i RetailFast Holding, 559165-2473. Genom apportemissionen ökade antalet stamaktier i Bolaget med 3 400 000 och aktiekapitalet ökade med 3 400 000 kronor. Apportemissionen beslutades på Bolagets årsstämma den 23 maj 2022.
- Bolaget har på extra bolagsstämma den 5 augusti beslutat att ändra styrelse (varigenom Nils Sköld och Juhani Nyman entledigades, och till nya styrelseledamöter utsågs Per Berggren och Håkan Karlsson), införa ett nytt aktieslag (stamaktie serie B, vilka ska äga samma ekonomiska rättigheter som stamaktie serie A men enbart 1/10 röster per stamaktie serie B).
- Bolaget har vidare, på extra stämman 5 augusti, beslutat om fondemission av stamaktier serie B, varigenom Bolagets aktiekapital ökades med 6 440 000 kronor. Tilldelning av aktierna skedde den 6 september. Bolaget har den 1 augusti förvärvat en lager- och logistikfastighet belägen i Skene, till ett fastighetsvärde om 27 500 000 kronor.
- Bolaget har den 8 augusti förvärvat en industrifastighet i Åmotfors, till ett fastighetsvärde om 27 000 000 kronor.
- Bolaget har den 9 augusti förvärvat två handelsfastigheter i Karlskoga, till ett sammanlagt fastighetsvärde om 21 000 000 kronor.
- Bolaget har den 16 augusti förvärvat en industrifastighet i Örebro, till ett fastighetsvärde om 60 000 000 kronor.
- Bolaget har, med anledning av fondemissionen, den 23 augusti genomfört en omräkning av teckningsoptioner serie 2022:1. Bolagets omräkning resulterade i att teckningskursen uppgår till 55 SEK samt att man för varje teckningsoption för teckna två aktier av serie A. Omräkningen innebär inte att det teoretiska värdet på Teckningsoptionerna förändras.
- Bolaget har den 8 september ingått ett s.k. swapavtal med Pareto Securities, i syfte att genomföra s.k. syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier. I samband med detta sades Bolagets likviditetsgarant upp.
- Bolaget kommer från den 6 oktober handlas utan likviditetsgarant.
- Bolaget har den 16 september förvärvat en lagerfastighet belägen i Askersund, till ett fastighetsvärde om 20 000 000 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Bolaget har den 1 oktober förvärvat en lager- och logistikfastighet i Tranås, till ett fastighetsvärde om 46 500 000 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

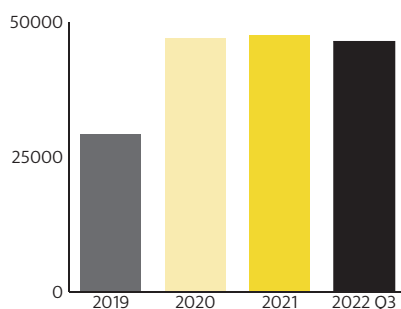
RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2022-09-30

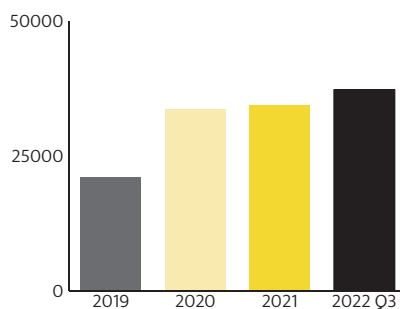
TKR	2022 Jul-Sept	2021 Juli-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept
Hysesintäkter	20 573	11 040	41 561	33 100
Serviceintäkter	3 478	760	4 640	2 280
Drift- och underhållskostnader	-1 783	-2 894	-9 121	-9 532
Driftnetto	22 268	8 906	37 080	25 848
Central administration	-5 430	-601	-8 461	-2 143
Finansiella kostnader	-6 287	-3 080	-12 559	-9 226
Förvaltningsresultat	10 551	5 225	16 060	14 479
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	46 786	-	46 786	-
Resultat före skatt	57 337	5 225	62 846	14 479
Skatt	-11 928	-873	-14 969	-3 009
Periodens resultat	45 410	4 352	47 878	11 470
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	45 410	4 352	47 878	11 470
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	7,8	1,43	8,2	3,77
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	5 858	3 040	5 858	3 040

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

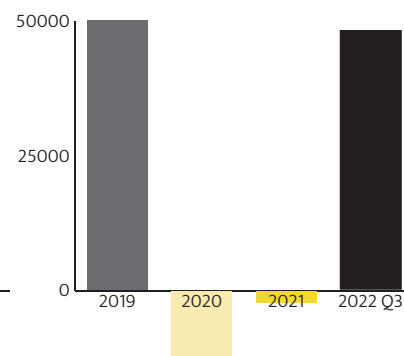
INTÄKTER 2022-09-30



DRIFTÖVERSKOTT 2022-09-30



PERIODENS RESULTAT 2022-09-30



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

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

RESULTAT

Tingsvalvet har under perioden ökat fastighetsvärdet med 927 Mkr genom apportemission av RetailFast Holdings fastigheter samt förvärv av fastigheter i Arvika, Askersund, Karlskoga, Skene, 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 ökat driftöverskott för perioden på 37,1 Mkr (25,8) och överskottsgraden uppgick till 80,3 % (73,1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 16,0 Mkr (14,5). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,74 kr (4,76)*.

Periodens resultat före skatt uppgick till 62,8 Mkr (14,5). Resultatet för perioden föregående år påverkade av värdeförändringar med 19,3 Mkr och extraordinära intäkter med 27,5 Mkr. De extraordinära intäkterna uppstod vid apportemissionen av RetailFast Holding.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 46,2 Mkr (35,4). Hyresintäkterna uppgick till 41,6 Mkr (33,1) och serviceintäkterna till 4,6 Mkr (2,3). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 105,6 Mkr och för befintliga kontrakt till 103,1 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6%.

Fastighetskostnaderna uppgick till -9,1 Mkr (-9,5). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -8,5 Mkr (-2,1). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 5 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 0,0 Mkr (-3,0) och uppskjuten skatt till - 15,0 Mkr (0) Bolagskatten 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 uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden.

* Dubbelt antal aktier mot föregående år.

FASTIGHETER

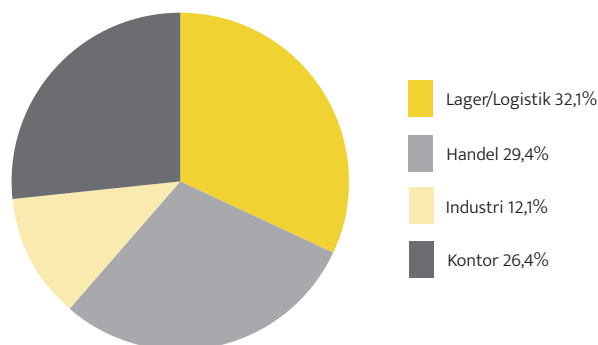
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 25 fastigheter (2) med en total uthyrningsbar area om 101 864 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

2022-09-30

Ort	MKR	%
Lager/Logistik	530 050	32,1
Handel	484 356	29,4
Industri	200 000	12,1
Kontor	434 644	26,4
	1 649 050	



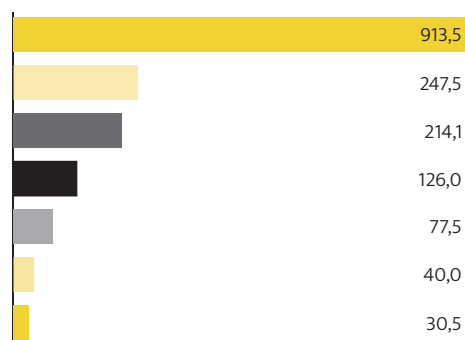
Fastigheterna finns i 7 (1) marknadsområden där Karlstad står för 55,4% (100) av marknadsvärdet. Skövde står för 15,0% (0), Örebro för 13,0% (0), Eskilstuna för 7,6% (0), Västerås för 4,7% (0), Trestadsregionen 2,4% (0), samt Göteborg 1,8% (0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 79,62% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 76 hyresavtal (16) och den genomsnittliga återstående hyrestiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,5 år. De tio största hyresgästerna svarar för 66,0% av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2022-09-30

Ort	MKR	%
Karlstad	913,5	55,4
Skövde	247,5	15,0
Örebro	214,1	13,0
Eskilstuna	126,0	7,6
Västerås	77,5	4,7
Trestad*	40,0	2,4
Göteborg	30,5	1,8
	1 649,1	100,0
Regionstäder		79,62



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 23 fastigheter (0) tilltratts genom apportemissionen dels av RetailFast Holding och dess dotterbolag och dels genom förvärv av 9 styckfastigheter.

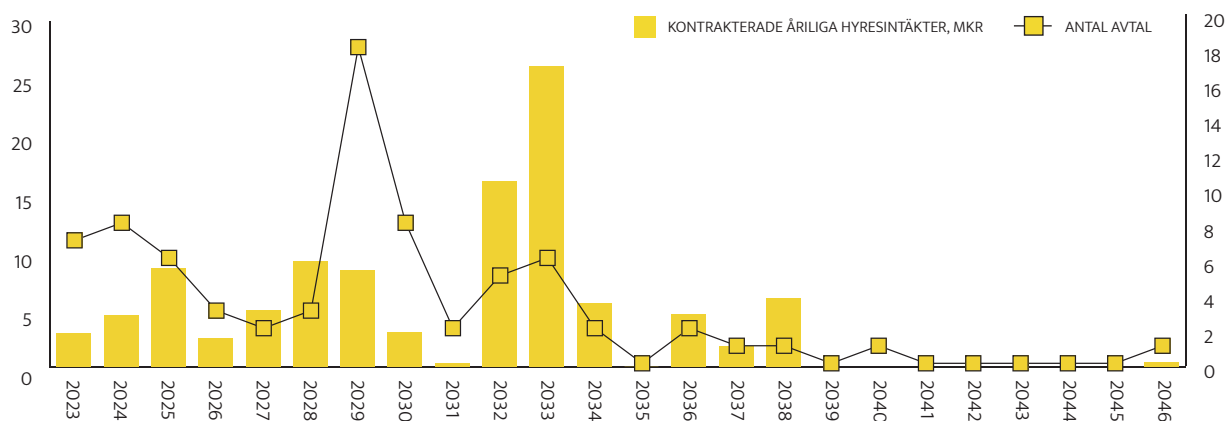
FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring uppgick till 46,8 mkr (0) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med 46,8 mkr (0). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 3 2022 har periodens förvärv externvärderats medan befintliga 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 perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR

2022-09-30



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2022-09-30

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	4	18,44	19 004
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	6,79	7 002
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	5,95	6 138
Dollarstore	Skövde, Vänersborg	Handel	2	5,86	6 042
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	5,85	6 028
O'Learys	Karlstad	Handel	1	5,70	5 879
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	5,26	5 426
Puls Gym AB	Skövde	Lager/logistik	1	4,56	4 705
H&M	Karlstad	Handel	1	4,37	4 500
Antiphon AB	Åmotfors	Industri	1	3,20	3 299
10 Största hyresgäster			16	66,0	68 023
Övriga hyresgäster			60	34,0	35 056
Totalt			76	100,0	103 079

FINANSIERING

SKULDER

Den 30 september 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 796 mkr (441) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,22% (2,59). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (1) banker, varav Storebrand är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -12,6 (-9,2), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,28 ggr (2,56) och belåningsgraden till 46,5 % (60,1). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 1,00 år (1,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 6,11 år (1,8).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2022-09-30

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	355 407	44,6	3,99	1 755	0,2
>1-2	441 000	55,4	2,59	568 957	71,4
>2-3		0,0		102 854	12,9
>3-4		0,0			0,0
>4-5		0,0		13 000	1,6
>5-		0,0		109 842	13,8
Totalt	796 407	100,0	3,22	796 407	100,0

Räntebindning 1,00 år
Kapitalbindning 6,11 år

AKTIER

I juli slutfördes en apportemission avseende samtliga aktier i Retailfast Holding. Genom emissionen ökade antalet stamaktier i bolaget med 3 400 000.

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 8 900 000 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 samtliga aktieslag, A-, B-, PREF.- och TO- är listade på Spotlight Stock Market. A-aktien sedan 14 juni 2019. Börskursen uppgick till 38,2 kr (86,0) per den sista september 2022. Börsvärdet uppgick till 492 mkr (570). 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.

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB

2022-09-30

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
EkoFast Invest AB	621 806	621 806	25 592	9,31	9,59
Lodet AB	600 517	600 579		8,81	9,23
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,82	8,89
Anders Tangen privat och via bolag	560 458	560 458	67 852	8,72	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	4 148 123	4 148 185	214 155	62,41	64,03
Övriga aktieägare	2 291 877	2 291 815	545 845	37,59	35,97
Totalt antal aktier	6 440 000	6 440 000	760 000	100,0	100,0

Tingsvalvet har inget eget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 855 mkr (309) vilket ger en soliditet på 49,5 (39,7) och motsvarar ett eget kapital på 62,70 kr/aktie (50,89) och ett långsiktigt substansvärde på 61,60 kr per aktie (52,25).



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR FÖRVALTNINGSBESTÅND

MKR	2022-09-30
Intäkter	110,8
Fastighetskostnader	-13,4
Driftöverskott	97,4
Central administration	-12,0
Finansnetto	-28,5
Förvaltningsresultat	56,9
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 720
Totalt antal aktier	12 880 000
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	514
Överskottsgrad, %	87,9
Direktavkastning fastigheter, %	5,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,42
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,8

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 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.
- Fastighetsskatt 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 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 5 personer (0). Medelåldern var 46 år och andelen kvinnor uppgick till 40,0%

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. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 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 I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2019-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	1 655 080	733 911	720 754	638 634
Uppskjuten skattefordran	8 419	7 524	6 211	2 463
Summa anläggningstillgångar	1 663 499	741 435	726 965	641 097
Övriga kortfristiga fordringar	32 220	6 434	5 947	6 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 490	1 277	1 017	1 476
Likvida medel	25 805	29 827	59 673	85 879
Summa omsättningstillgångar	63 514	37 537	66 637	94 302
SUMMA TILLGÅNGAR	1 727 014	778 972	793 602	735 399
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	13 640	3 040	3 040	3 040
Fritt eget kapital	841 622	306 372	336 719	309 122
Totalt eget kapital	855 262	309 412	339 759	312 162
Räntebärande skulder	794 762	438 367	416 388	414 974
Uppskjutna skatteskulder	26 234	15 712	16 992	1 336
Summa långfristiga skulder	820 995	454 079	433 380	416 310
Leverantörsskulder	4 033	1 805	7 126	1 237
Övriga kortfristiga skulder	22 014	8 906	7 224	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 709	4 770	6 113	5 442
Summa kortfristiga skulder	50 756	15 481	20 463	6 927
Summa skulder	871 752	469 560	453 843	423 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 727 014	778 972	793 602	735 399

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res**	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans	3 040 000	285 585 000	7 246 640	295 871 640		295 871 640
Justering för ändrad redovisningsprincip						
Justerat eget kapital	3 040 000	285 585 000	7 246 640	295 871 640		295 871 640
Apportemission	3 400 000	309 400 000		312 800 000		312 800 000
Fondemission B-ktier	6 440 000	-6 440 000				
Emission prefersaktie	760 000	227 240 000		228 000 000		228 000 000
Emissionskostnader		-7 787 428		-7 787 428		-7 787 428
Skatt hänförligt till poster som redovisats direkt mot EK		1 604 210		1 604 210		1 604 210
Årets resultat			47 877 715	47 877 715		47 877 715
Utdelningar			-23 104 000	-23 104 000		-23 104 000
Utgående balans per 30 september 2022	13 640 000	809 601 782	32 020 355	855 262 137	0	855 262 137

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2022 jul-sept	2021 jul-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept
LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	32 071	5 226	37 080	14 479
Central administration	-8 408		-8 408	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0			
Betald ränta	-11 954		-11 954	
Erhållen ränta	-488	247	5	734
Värdeförändring fastighet	400		400	
Betald skatt	-600		-600	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 021	5 473	16 523	15 213
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av fordringar	34 926	21 861	40 585	5 408
Förändring av kortfristiga skulder	-71 918	-10 235	-53 906	-10 553
Kassaflöde från löpande verksamheten	-25 972	17 099	3 201	10 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter				
Förvärv av fastigheter	-251 741		-251 741	
Investeringar i befintliga fastigheter	17 298	-14 137		-31 911
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-70		-70	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 061	-14 137	-251 812	-31 911
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	228 000		228 000	
Emissionskostnader	-7 787		-7 787	
Utdelning	0	-3 800	-23 104	-10 640
Upptagna lån	61 774		61 951	21 000
Amortering av låneskulder	-3 193		-3 193	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278 794	-3 800	255 867	10 297
Periodens kassaflöde	14 761	-837	7 256	-11 546
Likvida medel vid årets början	11 044	30 664	18 549	41 373
Likvida medel vid periodens slut	25 805	29 827	25 805	29 827

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022 Jul-sept	2021 Jul-sept	2022 Jan-sept	2021 Jan-sept
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter vid periodens utgång	25	2	25	2
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	101 864	18 266	101 864	18 266
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 649 050	733 911	1 649 050	733 911
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 188 742	40 179 076	16 188 742	40 179 076
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	na	97,6	na
Överskottsgrad, %	92,6	75,5	80,3	73,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,88	1,24	3,13	3,60
FINANSIELLA				
Eget kapital vid årets slut, tkr	855 262	309 412	855 262	309 412
Avkastning på eget kapital, %	8,0	1,4	8,3	3,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,4	0,9	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,68	2,69	2,28	2,56
Belåningsgrad total, %	46,5	60,1	46,5	60,1
Soliditet, %	49,5	39,7	49,5	39,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,22	2,59	3,22	2,59
NYCKELTAL PER AKTIE				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 640	3 040	13 640	3 040
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	5 858	3 040	5 858	3 040
Eget kapital, kr/aktie*	62,70	50,89	62,70	50,89
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie *	61,60	52,25	61,60	52,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	38,2	86,0	38,2	93,5
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,80	1,72	2,74	4,76
Resultat efter skatt, kr/aktie	7,8	1,4	8,2	3,8

* 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 företagets 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 Jul-sept	2021 Jul-sept	2022 Jan-sept	2021 Jan-sept
Nettoomsättning	-	-	-	-
Omsättning	-	-	-	-
Central administration	-2 096	-845	-4 555	-2 588
Rörelseresultat	-2 096	-845	-4 555	-2 588
Finansiella intäkter	0	304	459	916
Finansiella kostnader	-207	-161	-544	-504
Förvaltningsresultat	-2 303	-702	-4 640	-2 176
Skatt	-	-	-1 604	-
Periodens resultat	-2 303	-702	-6 244	-2 176
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2 303	-702	-6 244	-2 176

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2022 Jul-sept	2021 Jul-sept	2022 Jan-sept	2021 Jan-sept
TILLGÅNGAR				
<i>Inventarier</i>				
Aktier i dotterbolag	528 738	213 357	213 357	213 357
Uppskjuten skattefordran	1 938	2 962	3 578	1 019
Summa finansiella anläggningstillgångar	530 676	216 319	216 935	214 376
Fordringar hos koncernföretag	238 339	48 770	26 550	-
Kortfristiga fordringar	3 075	2 559	3 624	3 989
Likvida medel	2 459	3 931	34 777	71 024
Summa omsättningstillgångar	243 873	55 260	64 951	75 013
SUMMA TILLGÅNGAR	774 549	271 579	281 886	289 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	13 640	3 040	3 040	3 040
Fritt eget kapital	760 408	259 613	271 901	285 183
Totalt eget kapital	774 048	262 653	274 941	288 223
Leverantörsskulder	634	380	391	608
Övriga kortfristiga skulder	-677	7 799	6 141	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544	748	413	508
Summa kortfristiga skulder	501	8 926	6 944	1 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	774 549	271 579	281 886	289 389

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, 18 NOVEMBER 2022

STYRELSEN I TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)

SVEN ENGWALL

STYRELSEORDFÖRANDE

HÅKAN KARLSSON

VD / STYRELSELEDAMOT

PER BERGGREN

STYRELSELEDAMOT

NILS MAGNUS NILSSON

STYRELSELEDAMOT

KALENDARIUM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

ÅRSREDOVISNING

DELÅRSRAPPORT Q1 2023

24 FEBRUARI 2023

23 MARS 2023

17 MAJ 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

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.

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