

Bokslutskommuniké 2023 Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

VD kommenterar

Tingsvalvet förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med starka kassaflöden. Förvaltningen sker med lokal förvaltning och långsiktiga samarbeten med hyresgästerna. Utvecklingen under 2023 visar att vår affärsmodell fungerar bra även under svårare marknadsförutsättningar. Tillväxtresan fortsätter och vi gör det med fina siffror och sunt förnuft.

EKONOMI

Intäkterna ökade med 73% och driftnettot med 77%. Förvaltningsresultatet i sin tur uppgick till 46,2 mkr, en ökning med 75% sedan föregående år. Ovanstående siffror beror på stor del av ett större fastighetsbestånd men än viktigare är att överskottsgraden visar på 80,0% och förvaltningsresultatet per aktie ökar med 18,8% till 2,74 kr/aktie. Med det sagt bevisar vi det vi pratar om, dvs hyresgästerna skall stå för sina kostnader och vi bygger bolaget med ekonomin och aktieägarna i fokus.

FINANSIERING

Bolaget har en stor kredit på 441 mkr som förfaller sista maj-24. Det är den ursprungliga krediten som sattes upp med Storebrand då Tingsvalvet noterades 2019. Denna kredit kommer lösas av en svensk bank och därmed tryggar vi finansieringen för bolaget för lång tid framöver. En viss justering blir på lånevolym samt räntenivå men i stort kommer det inte påverka bolagets kommande intjäning något nämnvärt.

FASTIGHETER

Tingsvalvet äger 34 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 138 113 kvm (104 670). Vi förvärvar kontrollerat och kommer fortsätta göra fastighetsaffärer till höga direktavkastningar. I dagens marknad finns det stora möjligheter att göra bra affärer. Vi har under året tillträtt sju fastigheter och ökat fastighetsvärdet med 232 mkr. Detta har i sin tur påverkat bolagets WAULT, genomsnittlig kontraktslängd, som vid årsskiftet ligger på 8,1 år. Fastighetsportföljen har diversifierats och närmar sig bolagets uppsatta mål. Vi äger fastigheter inom fyra fastighetskategorier med jämn fördelning, där kategorin handel är störst med 30,2% och kontor minst med 20,9%.

Under året har vi gjort nedskrivningar på 32 Mkr. Anledningen är höjda avkastningskrav på grund av räntehöjningar. Tillsammans med den nedskrivning av fastighetsvärdet som gjordes i kvartal fyra 2022 har vi nu sammanlagt under ca 12 månader skrivit ner 123 mkr vilket motsvarar 6,6% av fastighetsvärdet. I kvartal fyra låg fastighetsvärdena oförändrade, vilket ger förhoppningar och tro om att marknaden nu stabiliserat sig, och att våra fastigheter framöver slipper värdenedgångar.

HYRESGÄSTERNA

Vi har 104 olika hyreskontrakt vilket ger ungefär 90 olika hyresgäster. De flesta hyresavtalen är triple net vilket i sin tur leder till att hyresgästerna sköter det mesta själva. Vi jobbar kontinuerligt med att försöka förlänga och förbättra villkoren för oss men även för våra hyresgäster. Ett par av våra hyresgäster har under året haft det tufft vilket tvingat dem till konkurs. Det har påverkat vårt resultat negativt med ca 1,4 mkr i kvartal 4. Utöver resultatpåverkan har det kortsiktigt gett oss tomma lokaler. Arbetet med dem pågår och vi har flertal intressenter så vi ser ingen oro till längre vakanser. Trots dessa små gupp på vägen uppgår uthyrningsraden till 96,9%.

HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Vi har pågående omställningsprojekt i Eskilstuna, Karlstad och Skövde. Det gäller hyresgäst Anpassningar där vi har klara hyresgäster och de är med och delar investeringarna. Totalt uppgår investeringarna till ca 15 mkr och efterföljs av långa triple net avtal med trygga och stabila hyresgäster. En utav lokalerna var sedan tidigare tom, 503 kvm, medan de andra två är anpassningar för sittande hyresgäster.

FRAMTIDEN

Bolaget har 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 de borgar för en fortsatt utveckling för verksamheten.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Intäkter	33 459	29 905	131 713	76 106
Driftnetto, tkr	23 662	22 400	105 429	59 480
Förvaltningsresultat, tkr	8 838	10 290	46 206	26 350
Periodens resultat, tkr	1 455	-81 881	-919	-19 035
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	0,32	0,14	2,74	2,31
Periodens resultat, kr/stamaktie*	-0,24	-12,27	-0,91	-3,81
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,72	41,65	40,72	41,65
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	42,57	43,48	42,57	43,48
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	33,80	34,40	33,80	34,40
Överskottsgrad, %	70,7	74,9	80,0	78,2
Avkastning på eget kapital, %	0,2	-10,1	-0,1	-3,6
Belåningsgrad, %	55,1	51,5	55,1	51,5

* jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under året

UTVECKLING UNDER ÅRET

- Intäkterna ökade med 73% till 131,8 mkr (76,1)
- Driftöverskottet ökade med 77% till 105,4 mkr (59,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 75% till 46,2 mkr (26,4)
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 18,8% till 2,74 kr/aktie (2,31)
- Fastighetsvärdet ökade med 14% till 1865,5 mkr (1633,5)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -32,4 mkr (-44,4)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -0,9 mkr (-19,0) vilket motsvarar -0,91 kr/stamaktie (-3,81).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 42,57 kr/aktie (43,48)
- Soliditeten uppgick till 41,6% (45,5)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,9% (97,9)
- Belåningsgraden uppgick till 55,1% (51,5)

UTDELNING

- Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 24 kronor per preferensaktie. Antalet preferensaktier uppgår till 918 123 vilket innebär en total utdelning om 22 034 952 kronor på samtliga preferensaktier. Inför årsstämman 2024 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 föreslås vara den sista bankdagen i varje månad anpassa utifrån datum för årsstämma. Vid varje delbetalning ska två (2) kronor per preferensaktie utbetalas. Avstämningsdagar för delbetalningar av utdelning föreslås bli den 31 maj 2024, 28 juni 2024, 31 juli 2024, 30 augusti 2024, 30 september 2024, 31 oktober 2024, 29 november 2024, 31 december 2024, 31 januari 2025, 28 februari 2025, 31 mars 2025 och 30 april 2025.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Håkan Karlsson, VD

Tel: +46 70 618 24 61

Email: hakan.karlsson@tingsvalvet.se

Magnus Fält, vice VD/fastighetschef

Tel: +46 70 618 24 60

Email: magnus.falt@tingsvalvet.se

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Tingsvalvet Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersonens försorg, för offentliggörande kl 08.00 den 23 februari 2024.

Om Tingsvalvet

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

Tingsvalvet är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala lägen, framför allt i Mellansverige. Den 31 december 2023 uppgick fastighetsvärdet till ca 1,9 miljarder kronor.