

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2023



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.....	9
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, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med starka kassaflöden. Förvaltningen sker med lokal förankring 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 till stor del på 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 31 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 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 uthyrningsgraden 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.

 Håkan Karlsson, VD

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)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- Förvärvet av samtliga aktier i Fastighets AB Marås 1:26 genomförs, den 2 oktober, och en riktad emission av 55 000 preferensaktier genomförs. Emissionen innebär att antal aktier i Tingsvalvet ökar med 55 000 till 13 695 000 aktier, samt att det totala antalet röster ökar med 5 500 till 7 165 500 röster. Fastighets AB Marås äger fastigheten Gnosjö Marås 1:26.
- Tingsvalvet har, 15 december, ingått avtal om indirekt förvärv av tre fastigheter (Etapp 1) respektive villkorat avtal avseende sju fastigheter (Etapp 2) från Humble. Det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 1 uppgick till 137 miljoner kronor och det överenskomna fastighetsvärdet för Etapp 2 uppgår till 133 miljoner kronor (totalt 277 miljoner kronor efter avdrag för latent skatt). Den preliminära köpeskillingen för Etapp 1 uppgick till cirka 77 miljoner kronor, varav cirka 50 miljoner kronor har erlagts kontant och cirka 27 kronor erlagts genom revers vilken kvittats mot 103 123 preferensaktier i Bolaget till en teckningskurs om 265,7 kronor per preferensaktie ("Kvittningsemissionen") som styrelsen i Bolaget beslutat om att emittera till Humble med stöd av bemyndigande från årsstämman den 17 maj 2023. Den preliminära köpeskillingen för Etapp 2 uppgår till cirka 81 miljoner kronor, varav cirka 55 miljoner kronor ska erläggas kontant per tillträdesdagen för Etapp 2 och cirka 26 miljoner kronor ska erläggas genom revers vilken ska kvittas mot preferensaktier i Bolaget för en teckningskurs motsvarande preferensaktiens volymviktade genomsnittliga pris (VWAP) under trettio (30) kalenderdagar närmast före tillträdesdagen för Etapp 2 dividerat med cirka 26 miljoner kronor.

AKTIEUTDELNING

- 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 förslås 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER KVARTALETS UTGÅNG

- Den 13 februari refinansierar Tingsvalvet bolagets största lån, 441 mkr, med förfall 2024-05-31. Lånet är en bunden kredit via Storebrand som från juni kommer till stor del refinansieras av svensk bank. Det nya lånet kommer ha en kapitalbindningstid om 3 år.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING KONCERNEN 2023-12-31

TKR	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	30 799	27 789	124 555	69 350
Serviceintäkter	2 661	2 116	7 159	6 756
Drift- och underhållskostnader	-9 313	-4 779	-20 327	-12 524
Fastighetsskatt	-484	-2 726	-5 957	-4 102
Driftöverskott	23 662	22 400	105 429	59 480
Central administration	-2 849	-4 303	-17 298	-12 764
Finansnetto	-11 975	-7 807	-41 925	-20 366
Förvaltningsresultat	8 838	10 290	46 206	26 350
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-387	-91 228	-32 387	-44 442
Resultat före skatt	8 451	-80 938	13 819	-18 092
Aktuell skatt	1 362	-850	-2 355	-850
Uppskjuten skatt	-8 358	-93	-12 383	-93
Periodens resultat	1 455	-81 881	-919	-19 035
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	1 455	-81 881	-919	-19 035
Resultat per stamaktie, kr	-0,24	-12,27	-0,91	-3,81
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	12 880	7 423	12 880	7 423

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

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 2023

RESULTAT

Tingsvalvet har under perioden ökat fastighetsvärdet med 232 Mkr genom förvärv av bolag innehållande styckfastigheter. Fastigheterna är placerade i Eskilstuna, Gnosjö, Hudiksvall och Skövde. Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 105,4 Mkr (59,5) och överskottsgraden uppgick till 80,0% (78,2).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 46,2 Mkr (26,3). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 2,74 kr (2,31). En ökning med 18,8% från föregående år.

Periodens resultat före skatt uppgick till 13,8 Mkr (-18,1). Under perioden gjordes nedskrivningar med -32,4 Mkr och senaste 13 månaders har nedskrivningar gjort med -123,6 Mkr vilket uppgick till 6,6% av fastighetsvärdet. Anledningen var värderingsinstitutens förändringar avseende fastigheternas yielder. I snitt höjdes yielden med 0,5 procentenheter på fastighetsbeståndet. Resultatet för perioden efter skatt uppgick till -0,9 (-19,0) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med -32,4 Mkr (-44,4).

Ny genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,9%.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 131,7 Mkr (76,1). Hysesintäkterna uppgick till 124,6 Mkr (69,4) och serviceintäkterna till 7,2 Mkr (6,8). Hysesvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 147,9 Mkr och för befintliga kontrakt till 143,3 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9% (97,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till -26,3 Mkr (-16,6). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -17,3 Mkr (-12,8). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6 personer.

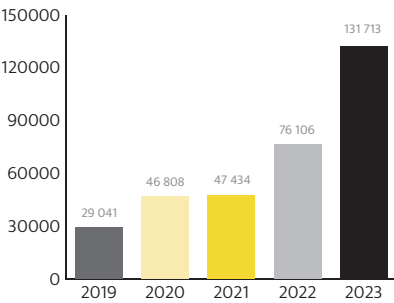
SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -2,4 Mkr (-0,8) och uppskjuten skatt till - 12,4 Mkr (-0,1) Bolagsskatten för 2023 uppgår till 20,6 procent.

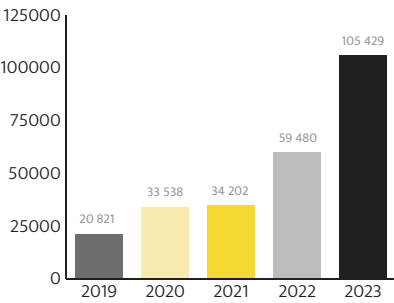
Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt avser i huvudsak temporära skillnader i fastigheter samt värderade underskottsavdrag.

* Dubbelt antal aktier mot föregående år.

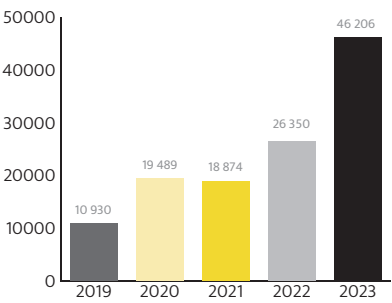
INTÄKTER 2023-12-31



DRIFTÖVERSKOTT 2023-12-31



FÖRVALTNINGSRESULTAT 2023-12-31

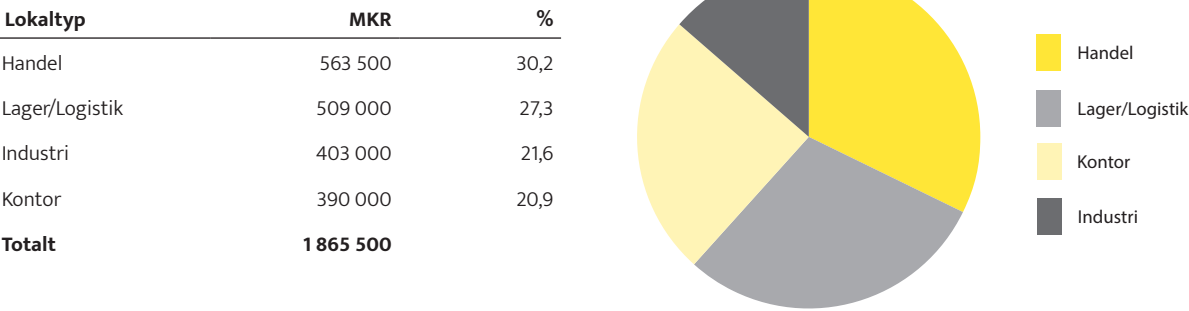


FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 34 fastigheter (27) med en total uthyrningsbar area om 138 113 kvm (104 670). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 30,2% av hyresvärdet, tätt följt av lager/logistik med 27,3%.

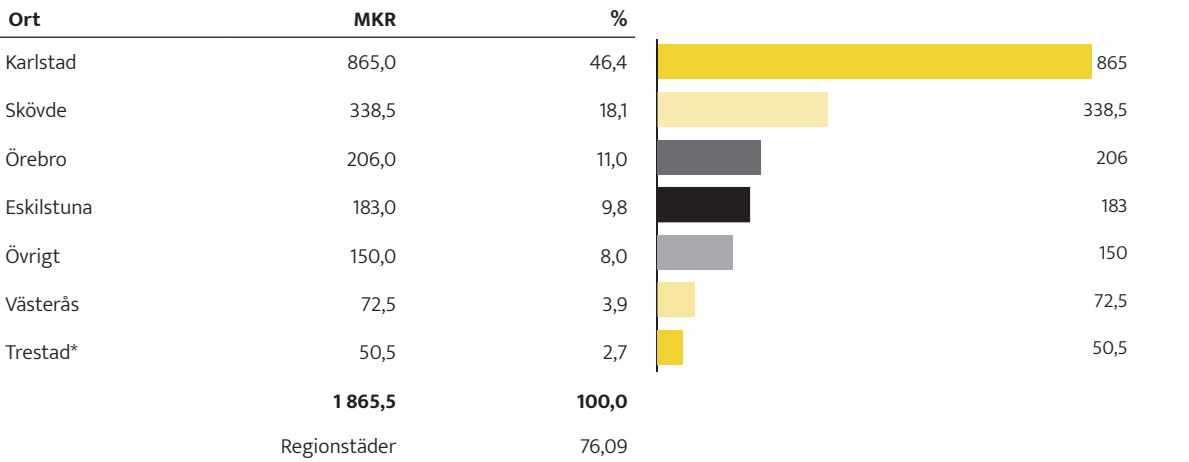
FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR
2023-12-31



Fastigheterna finns i 7 (7) marknadsområden där Karlstad står för 46,4% (54,5) av marknadsvärdet. Skövde står för 18,1% (13,9), Örebro för 11,0% (13,2), Eskilstuna för 9,8% (6,9), Övriga 4,3% (4,6), Västerås för 3,9% (4,6), samt Trestadsregionen 2,7% (2,3). Av det totala fastighetsvärdet ligger 76,1% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 104 hyresavtal (94) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 8,2 år. De tio största hyresgästerna svarar för 56,9% av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR
2023-12-31



* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

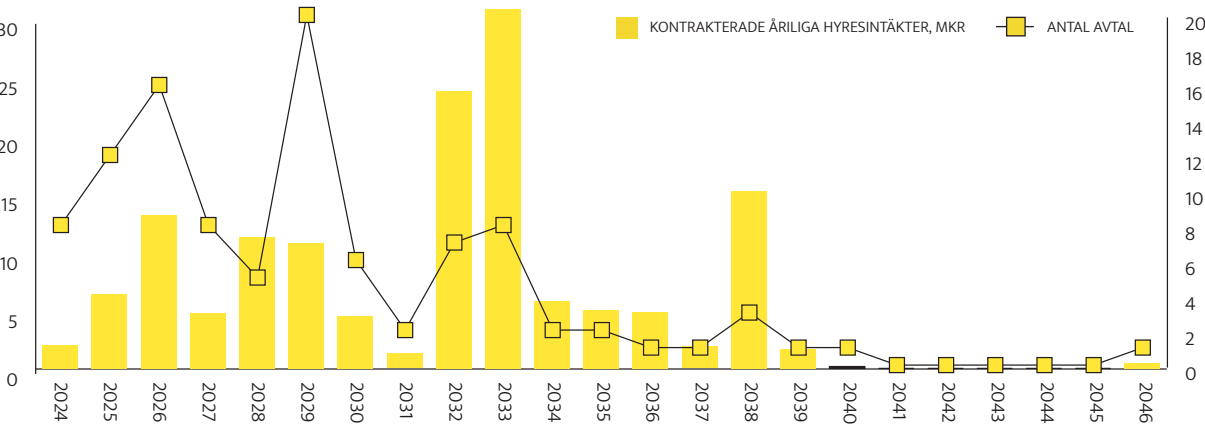
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 4 fastigheter (2) tillträtts genom förvärv av 4 bolag innehållande styckfastighe-ter. Fastigheterna är placerade i Gnosjö, Hudiksvall och Skövde.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till -0,4 mkr (-91,2) samt under året till -32,4 (-44,4). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med -32,4 mkr (-44,4). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 december värderats med ett avkastningskrav på 6,9%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 4 2023 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
2023-12-31



STÖRSTA HYRESGÄSTER
2023-12-31

Hyresgäst	Orter	Lokaltyp	Antal avtal	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Hyra
SBAB Bank AB	Karlstad	Kontor	3	13,98	20 036
Jumpyard	Västerås, Skövde	Lager/logistik	2	7,07	10 138
Grahns Konfektyr AB	Skövde	Industri	2	6,08	8 707
Dollarstore	Skövde,Vänersborg	Handel	2	5,22	7 476
Nordea Bank AB	Karlstad	Kontor	1	4,99	7 150
Eskilstuna Padel Center	Eskilstuna	Lager/logistik	1	4,97	7 118
O’Learys	Karlstad	Handel	1	4,54	6 511
Tigbro AB	Arvika	Industri	2	4,03	5 775
Nyströms Pressgjuteri AB	Gnosjö	Industri	1	3,02	4 325
Sportlife M W AB	Tranås	Lager/logistik	1	3,00	4 298
10 Största hyresgäster			16	56,9	81 533
Övriga hyresgäster			88	43,1	61 773
Totalt			104	100,0	143 306

FINANSIERING

SKULDER

Den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 1 045 mkr (856) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,95% (3,77). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (6) banker, varav Storebrand är störst.

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

Finansnettot uppgick under perioden till -41,9 (-20,4), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,1 ggr (2,3) och belåningsgraden till 55,1 % (51,5). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,32 år (0,82). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 4,71 år (5,75).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR
2023-12-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	1 044 939	100,0	4,95	503 016	48,1
>1-2	-	-	-	252 569	24,2
>2-3	-	-	-	143 792	13,8
>3-4	-	-	-	0	0,0
>4-5	-	-	-	11 917	1,1
>5-	-	-	-	133 645	12,8
Totalt	1 044 939	100,0	4,95	1 044 939	100,0

Räntebindning 0,32 år
Kapitalbindning 4,71 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.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 13 798 123 (13 640 000). Dessa består av 6 440 000 A-aktier, 6 440 000 B aktier samt 918 123 preferensaktier. A aktien har en röst vardera medan B samt Pre-

ferens 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 33,80 kr (34,40) per den sista december 2023. 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
2023-12-31

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	690 498	612 022		9,44	10,48
EkoFast Invest AB	630 947	626 749	25 715	9,30	9,70
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,89
Anders Tangen privat och via bolag	566 158	563 315	67 852	8,68	8,80
Eiendomsinvestor AS	542 772	542 772	22 285	8,03	8,37
Axagon Aktiebolag	326 170	326 170	13 356	4,82	5,03
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		4,63	4,90
Brisas Invest AB	208 458	208 458	8 715	3,08	3,21
Hans-Olov Blom Aktiebolag	201 556	201 556	8 142	2,98	3,11
Mats Loberg Konsult & Förvaltning AB	174 335	173 925	5 500	2,56	2,67
Summa tio största	4 234 075	4 148 148	206 137	62,24	65,16
Övriga aktieägare	2 205 925	2 291 852	711 986	37,76	34,84
Totalt antal aktier	6 440 000	6 440 000	918 123	100,0	100,0

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 795 mkr (764) vilket ger en soliditet på 41,6 (45,5) och motsvarar ett eget kapital på 40,72 kr/stamaktie (41,65) och ett långsiktigt substansvärde på 42,57 kr per stamaktie (43,48).



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 december 2023 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			
MKR	Förvaltningsbestånd		2023-12-31
	2023-09-30	FÖRÄNDRING	
Intäkter	142,4	6,2	148,6
Fastighetskostnader	-21,4	-2,1	-23,5
Driftöverskott	121,0	4,1	125,1
Central administration	-15,9	-1,0	-16,9
Finansnetto	-48,2	-3,5	-51,7
Förvaltningsresultat	56,9	-0,4	56,5
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 732	134	1 866
Totalt antal stamaktier	12 880 000	-	12 880 000
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	526	-	532
Överskottsgrad, %	85,0%		84,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,18	-0,09	2,09
Direktavkastning fastigheter, %	6,99%		6,71%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,42	-0,04	4,38
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,65%		8,50%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2023 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 31 december 2023.

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 (6). Medelåldern var 47 år och andelen kvinnor uppgick till 33,3%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa risk-exponeringen 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 2022. 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 2023 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN			
Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 865 500	1 633 500	722 000
Inventarier	650	1 319	
Summa anläggningstillgångar	1 866 150	1 646 918	722 000
Övriga kortfristiga fordringar	13 106	9 384	13 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 912	7 814	1 118
Likvida medel	17 649	15 096	18 549
Summa omsättningstillgångar	43 667	32 294	32 853
SUMMA TILLGÅNGAR	1 909 818	1 667 113	754 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 798	13 640	3 040
Övrigt tillskjutet kapital	853 343	809 602	285 585
Fritt eget kapital	-72 185	-58 776	-1 338
Totalt eget kapital	794 956	764 466	287 287
Räntebärande skulder	577 799	835 721	438 613
Uppskjutna skatteskulder	23 854	11 469	12 213
Summa långfristiga skulder	601 653	847 190	450 826
Leverantörsskulder	3 155	2 867	2 867
Räntebärande skulder	466 727	19 057	-
Övriga kortfristiga skulder	25 686	16 458	5 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 640	17 074	8 094
Summa kortfristiga skulder	513 208	55 454	16 740
Summa skulder	1 114 861	902 647	467 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 909 818	1 667 113	754 853

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets res.	Summa	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	3 040	285 585	-1 338	295 872	-	295 872
	-	-	-	-	-	
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 hänförligt 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
Eget kapital 2022-12-31	13 640	809 602	-58 776	764 466	-	764 466
Kvittningsemission	158	43 741		43 899		43 899
Utdelning	-	-	-12 490	-12 490	-	-12 490
Årets resultat	-	-	-919	-919	-	-919
Eget kapital 2023-12-31	13 798	853 343	-72 185	794 956	0	794 956

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	23 661	22 400	105 429	59 480
Central administration	-2 770	-4 260	-16 985	-12 668
Betald ränta	-15 760	-7 291	-40 447	-18 845
Erhållen ränta		1	120	6
Värdeförändring fastighet	99			
Betald skatt	278	2 895	-2 419	2 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 508	13 745	45 698	30 268
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 161	12 117	-8 820	52 702
Förändring av kortfristiga skulder	17 434	-26 539	7 591	-80 445
Kassaflöde från löpande verksamheten	21 781	-677	44 469	2 525
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter				
Förvärv av fastigheter	-139 601	-58 381	-216 513	-310 122
Investeringar i befintliga fastigheter	-887	-3 161	-3 619	-2 805
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-641		-1 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 488	-62 183	-220 132	-313 994
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	0	0		228 000
Emissionskostnader	0	0		-7 787
Utdelning	-4 780	-7 699	-10 860	-30 803
Upptagna lån	116 878	63 794	238 152	125 745
Amortering av låneskulder	-9 286	-3 946	-49 076	-7 139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	102 812	52 149	178 216	308 016
Periodens kassaflöde	-15 895	-10 711	2 553	-3 453
Likvida medel vid årets början	33 542	25 805	15 096	18 549
Likvida medel vid periodens slut	17 649	15 096	17 649	15 096

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter vid periodens utgång	34	27	34	27
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	138 113	104 670	138 113	104 670
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 865 500	1 633 500	1 865 500	1 633 500
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 507	15 606	13 507	15 606
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,9	96,9	97,9
Överskottsgrad, %	70,7	74,9	80,0	78,2
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,33	1,90	6,03	5,05
FINANSIELLA				
Eget kapital vid årets slut, tkr	794 956	764 466	794 956	764 466
Avkastning på eget kapital, %	0,2	-10,1	-0,1	-3,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,3	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,1	2,3
Belåningsgrad total, %	55,1	51,5	55,1	51,5
Soliditet, %	41,6	45,5	41,6	45,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	4,95	3,77	4,95	3,77
NYCKELTAL PER AKTIE				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	12 880	12 880	12 880	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	12 880	7 423	12 880	7 423
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	782	760	782	760
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/aktie (periodens utgång)	33,80	34,40	33,80	34,40
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,32	0,14	2,74	2,31
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	-0,24	-12,27	-0,91	-3,81

* jämförande nyckeltal omräknade med hänsyn til 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	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	16 096	9 726	16 097	9 726
Omsättning	16 096	9 726	16 097	9 726
Central administration	-4 240	-3 287	-15 367	-7 842
Rörelseresultat	11 857	6 439	731	1 884
Finansiella intäkter	-	-459	-	460
Finansiella kostnader	-219	292	-731	-712
Förvaltningsresultat	11 638	6 272	0	1 632
Bokslutsdispositioner	6 242	-	6 242	-
Resultat före skatt	17 880	6 272	6 242	1 632
Skatt	-1 346	1 454	-1 346	-150
Periodens resultat	16 534	7 725	4 896	1 481

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Inventarier	137	181	
Aktier i dotterbolag	606 191	528 738	213 357
Uppskjuten skattefordran	2 046	3 391	1 938
Summa finansiella anläggningstillgångar	608 374	532 311	215 295
Fordringar hos koncernföretag	260 599	248 826	52 479
Kortfristiga fordringar	1 207	1 200	2 180
Likvida medel	1 041	3 967	3 953
Summa omsättningstillgångar	262 847	253 993	58 612
SUMMA TILLGÅNGAR	871 221	786 305	273 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 798	13 640	3 040
Fritt eget kapital	790 612	752 834	265 739
Totalt eget kapital	804 410	766 474	268 779
Räntebärande skulder	16 330		
Summa långfristiga skulder	16 330	0	0
Leverantörsskulder	360	615	117
Skulder till koncernföretag	30 361	8 750	-
Övriga kortfristiga skulder	18 985	10 095	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775	370	1 110
Summa kortfristiga skulder	50 480	11 278	5 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	871 221	786 305	273 907

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, 23 FEBRUARI 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 23 februari 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

Årsredovisning	27 mars 2024
Delårsrapport Q1 2024	17 maj 2024
Bolagsstämma	17 maj 2024
Delårsrapport Q2 2024	23 augusti 2024



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

Hyresintäkter 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

Hyresintäkter 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

Information om Tingsvalvet finns på

www.tingsvalvet.se



TINGSVALVET