

DELÅRSRAPPORT

Q1 2024



TINGSVALVET



TINGSVALVET



Innehåll

VD-ord.....	3
Finansiell översikt och nyckeltal i urval.....	4
Väsentliga händelser	5
Koncernens rapport över totalresultatet.....	6
Kommentarer till totalresultatet.....	7
Fastigheter	8
Finansiering.....	10
Intjäningsförmåga	12
Övrig information	13
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	14
Koncernens rapport över kassaflöde.....	15
Koncernens nyckeltal.....	16
Moderbolagets rapporter	17
Försäkran och kalendarium.....	18
Definitioner	19

VD har ordet

Det pågår mycket i bolaget i dagsläget. Förvärv, mindre avyttringar, nyproduktion, företrädesemission och listbytesprocess. Utöver detta det gamla vanliga med hyresgäst Anpassningar. Bolaget befinner sig i en expansiv fas och framtiden blir vad vi gör den till. I dagsläget ser vi främst möjligheter.

FASTIGHETER

Tingsvalvet äger 35 fastigheter med en total ut-hyrningsbar area om 138 119 kvm. Vi har förvärvat en fastighet i Eskilstuna som i dagsläget består av en stor byggbar tomt. En totalentreprenad är upphandlad och bygglov för en bilhall är erhållet. Den totala investeringen kommer hamna runt 58 mkr, hyresavtal är tecknat på 10 år med Hedin Mobility, och färdigställande är planerat till sommaren 2025. Marken ligger granne med bolagets tidigare ägda fastighet Navaren 13 så projektet ligger inom synhåll från bolagets kontor. Under april tillträdde vi även Etapp 2 av den affär vi gick ut med förra hösten. Avser förvärv av 7 fastigheter till ett fastighetsvärde om 133 mkr. Efter tillträdet överstiger bolagets totala fastighetsvärde för första gången 2 mdr kronor.

Vi har samtidigt avytttrat fastigheten i Delsbo. Fastigheten låg inte inom vårt geografiska prioriteringsområde och försäljningen gjordes i närheten av senaste externvärderingen. Vi ser kommande möjligheter i både förvärv och avyttringar.

EMISSION

Bolaget är mitt i processen gällande en garanterad företrädesemission om 59,8 mkr. Tillskottet behövs främst för att minska bolagets externa belåning. Planen är att emissionen skall vara klar i slutet av maj. Ytterligare kapitaltillskott kommer vara nödvändiga för att bolagets tillväxtresa skall fortskrida.

FINANSIERING

Bolagets ursprungsfinansiering om 441 mkr, via Storebrand, löper ut sista maj. Vi har under kvartalet löst finansieringen och kommer från och med 1:a juni flytta den till Swedbank. Krediten kommer minska med 121 mkr vilket fortsättningsvis kommer påverka kassaflödet och räntekostnaderna positivt. Under kvartalet har vi även jobbat aktivt med räntesäkringar. Efter förlängningen av ovanstående kredit kommer ca 60% av bolagets portfölj vara räntesäkrad på mellan 3-5 år.

LISTBYTE

Vi har återigen tagit upp arbetet med listbyte till Nasdaq First North Growth Market. Vi ser det som en kvalitetsstämpel på bolaget att genomföra bytet och tidplanen ligger med första handelsdag planerad till 13:e juni. Detta förutsätter såklart att det fortsatta arbetet fungerar utan "gupp" på vägen.

FRAMTID

Tingsvalvet förvärvar, förädlar och utvecklar högavkastande kommersiella fastigheter. Vi äger lättförvaltade fastigheter med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. Vi har en diversifierad fastighetsportfölj med en genomsnittlig kontraktslängd på 7,9 år. Hyresgästen är viktigast för oss och för vår framtida intjäning. Vi ser, trots omvärlden, möjligheter att fortsätta utveckla bolaget.

Håkan Karlsson, VD

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
Intäkter	38 181	32 174	131 713
Driftnetto, tkr	30 126	26 154	105 429
Förvaltningsresultat, tkr	11 683	13 251	46 206
Periodens resultat, tkr	7 578	11 847	-919
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie*	0,48	1,03	2,74
Periodens resultat, kr/stamaktie*	0,16	0,92	-0,91
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,86	42,57	40,72
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie*	42,85	44,43	42,57
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	29,00	24,00	33,80
Överskottsgrad, %	78,9	81,3	80,0
Avkastning på eget kapital, %	1,0	1,5	-0,1
Belåningsgrad, %	54,0	51,9	55,1

* Jämförelsetal föregående år ändrade med hänsyn till split under året

UTVECKLING JANUARI-MARS

- Intäkterna ökade med 19% till 38,2 mkr (32,2)
- Driftöverskottet ökade med 15% till 30,1 mkr (26,2)
- Förvaltningsresultatet minskade med 12% till 11,7 mkr (13,3)
- Fastighetsvärdet uppgår till 1 881,9 mkr (1 673,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 7,6 mkr (11,9)
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 42,85 kr/aktie (44,43)
- Soliditeten uppgick till 41,2% (45,2)
- Uthyrningsgraden uppgick till 96,6% (98,2)
- Belåningsgraden uppgick till 54,0% (51,9)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- 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 refinansieras av Swedbank. Det nya lånet kommer ha en kapitalbindningstid om 3 år.
- Den 15 mars tillträdde fastigheten Navaren 14. Navaren 14 är en central tomt i Eskilstuna där totalentreprenad är upphandlad för byggnation av bilhall till Hedin Mobility. Hyresavtal är tecknat för 10 år och projektet skall stå klart sommaren 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Den 5 april 2024 beslutade styrelsen, med stöd av bemyndigande från årsstämman i maj 2023, om en nyemission av 2 299 686 aktier av serie B med företrädesrätt för Tingsvalvets befintliga aktieägare. Teckningskursen är fastställd till 26,00 kr per aktie. Vid full teckning tillförs Tingsvalvet cirka 59,8 msek före transaktionskostnader om ca 1,0 mkr. Företrädesemissionen omfattas till 100 % av tecknings- och garantiåtaganden. Nettolikviden från företrädesemissionen är avsedd att finansiera verksamheten under de kommande tolv månaderna och ska användas för framtida förvärv av ytterligare fastigheter.
- Den 5 april 2024 offentliggjordes att bolaget beslutat återuppta processen avseende listbyte till Nasdaq First North Stockholm. Listbytet kommer att göras efter företrädesemissionen genomförs.
- Den 10:e april avyttrades bolaget Fastighets AB Fredriksfors 5:1 innehållande fastigheten Fredriksfors 5:1. Överenskommet fastighetsvärde låg i nivå med senaste värderingen.
- Den 17 april 2024 genomfördes Etapp 2 av förvärvet från Humble Group AB (publ) av sju fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 133 mkr. Köpeskillingen uppgick till 58,1 mkr varav 31,5 mkr erlagts kontant och 26,6 mkr har erlagts genom revers vilken kvittats mot 102 257 preferensaktier till en teckningskurs om 260,12 kr per preferensaktie.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2024-03-31

TKR	2024 jan- mars	2023 jan- mars	2023 jan- dec
Hysesintäkter	34 889	29 988	124 555
Serviceintäkter	3 292	2 186	7 159
Drift- och underhållskostnader	-6 292	-4 605	-20 327
Fastighetsskatt	-1 763	-1 415	-5 957
Driftöverskott	30 126	26 154	105 429
Central administration	-5 232	-4 599	-17 298
Finansiella kostnader	-13 211	-8 303	-41 925
Förvaltningsresultat	11 683	13 251	46 206
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-730	603	-32 387
Resultat före skatt	10 953	13 854	13 819
Aktuell skatt	-1 624	-2 007	-2 355
Uppskjuten skatt	-1 751	-	-12 383
Periodens resultat	7 578	11 847	-919
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden*	7 578	11 847	-919
Resultat per stamaktie, kr	7 578	0,92	-0,91
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	12 880	12 880	12 880

* 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. Perioden avser januari-mars 2024.

RESULTAT

Tingsvalvet har under kvartalet ökat fastighetsvärdet med 16,4 Mkr genom förvärv av bolag innehållande styckfastighet. Fastigheten är placerade i Eskilstuna och består av en byggklar tomt. Totalentreprenad är upphandlad och byggnation av bilanläggning till Hedin Mobility pågår. Detta och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 30,1 Mkr (26,2) och överskottsgraden uppgick till 78,9% (81,3).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 11,7 Mkr (13,2). Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,48 kr (1,03). Anledningen till det lägre förvaltningsresultatet är de högre finansieringskostnaderna. De har ökat med 4,9 mkr från föregående år då den genomsnittliga räntan ökat med 70 punkter.

Periodens resultat före skatt uppgick till 10,9 Mkr (13,8). Resultatet för perioden efter skatt uppgick till 7,6 (11,8) och påverkas av värdeförändringar förvaltningsfastigheter med -0,7 Mkr (0,6).

Genomsnittlig yield för fastighetsbeståndet ligger på 6,88%.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 38,2 Mkr (32,2). Hyresintäkterna uppgick till 34,9 Mkr (30,0) och serviceintäkterna till 3,3 Mkr (2,2). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 147,1 Mkr och för befintliga kontrakt till 142,2 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,6% (98,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -8,1 Mkr (-6,0). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

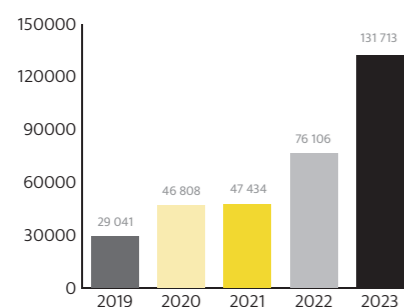
Centrala administrationskostnader uppgick till -5,2 Mkr (-4,6). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i Tingsvalvet är 6,5 personer.

SKATT

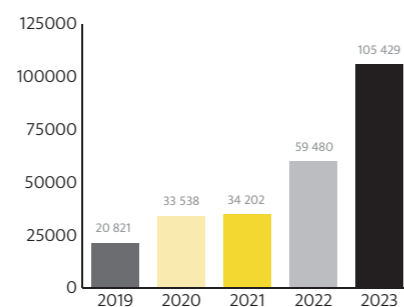
Aktuell skatt uppgick under perioden till -1,6 Mkr (-2,0) och uppskjuten skatt till -1,8 Mkr (-0,0) Bolagsskatten för 2024 uppgår till 20,6 procent.

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

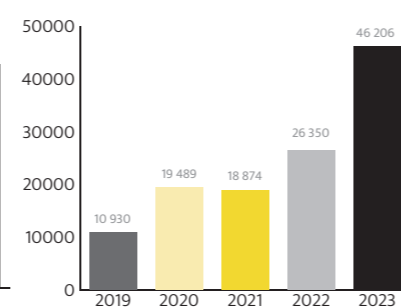
INTÄKTER 2024-03-31



DRIFTÖVERSKOTT 2024-03-31



FÖRVALTNINGSRESULTAT 2024-03-31



FASTIGHETER

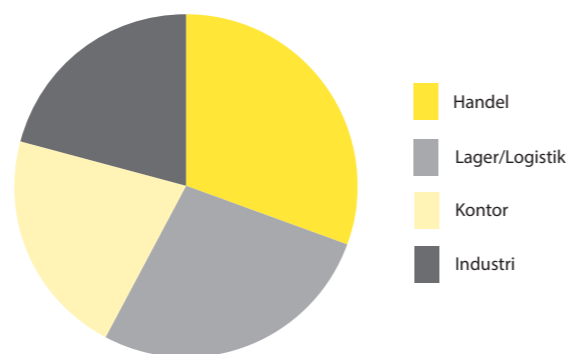
FASTIGHETSBESTÅND

Tingsvalvet ägde vid periodens utgång 35 fastigheter (29) med en total uthyrningsbar area om 138 113 kvm (108 836). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna lager/logistik, handel, industri och kontor. Handel är största kategorin med 30,8% av hyresvärdet, tätt följt av lager/logistik med 27,1%.

FASTIGHETSVÄRDE PER LOKALTYP, MKR

2024-03-31

Lokaltyp	MKR	%
Handel	578 429	30,8
Lager/Logistik	509 000	27,1
Industri	403 000	21,4
Kontor	390 000	20,7
Totalt	1 880 429	



Fastigheterna finns i 7 (7) marknadsområden där Karlstad står för 46,0% (53,2) av marknadsvärdet. Skövde står för 18,0% (13,5), Örebro för 11,0% (12,9), Eskilstuna för 10,5% (8,4), Övriga 8,0% (4,5), Västerås för 3,9% (4,5), samt Trestadsregionen 2,7% (3,0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 75,5% i regionstäder.

Tingsvalvet har vid periodens utgång 105 hyresavtal (101) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden (WAULT) för samtliga hyresavtal uppgår till 7,9 år. De tio största hyresgästerna svarar för 56,9% av det totala hyresvärdet genom 16 hyresavtal.

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR

2024-03-31

Ort	MKR	%
Karlstad	865,0	46,0
Skövde	338,5	18,0
Örebro	206,0	11,0
Eskilstuna	197,9	10,5
Övrigt	150,0	8,0
Västerås	72,5	3,9
Trestad*	50,5	2,7
Totalt	1 865,5	100,0
Regionstäder		75,5

* Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

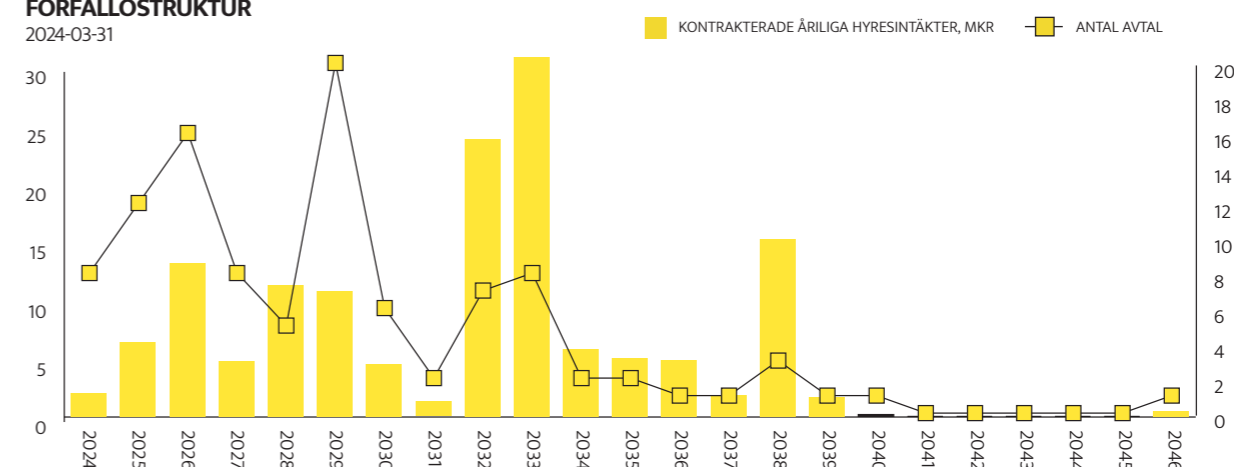
Under kvartalet har 1 fastighet (2) tillträtts genom förvärv av bolag innehållande en styckfastighet. Fastigheten är placerade i Eskilstuna och består i dagsläget av en obebyggd tomt. Totalentreprenad är upphandlad och produktion av bilanläggning för Hedin Mobility pågår. Fastigheten ligger granne med bolagets tidigare ägda fastighet Navaren 13.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheternas värdeförändring under kvartalet uppgick till -0,7 mkr (0,6). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar med 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar med -0,7 mkr (0,6). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Tingsvalvets fastighetsbestånd per 31 mars värderats med ett avkastningskrav på 6,9%. Tingsvalvet värderar varje kvartal 100% av fastighetsinnehavet. I Kvartal 1 2024 har samtliga fastigheter internvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av Newsec och samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året.

FÖRFALLOSTRUKTUR

2024-03-31



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2024-03-31

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			89	43,1	61 773
Totalt			105	100,0	143 306

FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 042 mkr (878) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 4,72% (4,13). Bankfinansieringen är fördelad på 6 (6) banker, varav Storebrand är störst.

Lånet hos Storebrand, 441 mkr, med löptid till 2024-05-31 har refinansierats. Nya krediten kommer ligga hos Swedbank och ha en löptid om 3 år från juni 2024 – maj 2027. Krediten kommer minska med 121 mkr vilket fortsättningsvis kommer påverka kassaflödet och räntekostnaderna positivt.

Finansnettot uppgick under perioden till -13,2 (-8,3), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,9 ggr (2,6) och belåningsgraden till 54,0% (51,9). Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 0,92 år (0,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 4,53 år (5,41).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2024-03-31

År	Ränteförfallostruktur (tkr)	%	Genomsnittlig ränta (%)	Låneförfallostruktur (tkr)	%
0-1	886 570	85,0	4,95	537 982	51,6
>1-2	-	-	-	210 290	20,2
>2-3	-	-	-	149 516	14,3
>3-4	-	-	-	11 917	1,1
>4-5	155 846	15,0	4,68	0	0,0
>5-	-	-	-	132 711	12,7
Totalt	1 042 416	100,0	4,72	1 042 416	100,0

Kapitalbindning 4,53 år
Räntebindning 0,92 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 2024 utfördes en kvittningsemission av preferensaktier. Tillfördes 55 000 nyemitterade preferensaktier till en teckningskurs om 300 kronor per aktie till Poplänäs Invest.

I december 2024 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 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 29,00 kr (24,00) per den sista mars 2024. Bolagets kortnamn är TINGS A med ISIN -kod SE0018534471, TINGS B med ISIN-kod SE0018534497, TINGS PREF med ISIN-kod SE0018040727 samt TINGS TO1 med ISIN-kod SESE0018040800.

Tingsvalvet har inget eget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

AKTIEÄGARE TINGSVALVET FASTIGHETS AB

2024-03-31

Aktieägare	Antal A -aktier	Antal B-aktier	Preferens aktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Stockslätten AB	691 517	612 016		9,45	10,49
EkoFast Invest AB	634 296	627 249	25 715	9,33	9,75
Karlsarvet Capital AB	573 936	573 936	54 572	8,71	8,87
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	8,35
Axagon Aktiebolag	326 170	326 170	13 356	4,82	5,02
PE Invest Aktiebolag	319 245	319 245		4,63	4,89
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	3,10
Futur Pension	172 205	172 205	12 966	2,59	2,66
Summa tio största	4 236 313	4 146 922	213 603	62,30%	65,14%
Övriga aktieägare	2 203 687	2 293 078	704 520	37,70	34,86
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 797 mkr (776) vilket ger en soliditet på 41,2 (45,2) och motsvarar ett eget kapital på 40,86 kr/stamaktie (42,57) och ett långsiktigt substansvärde på 42,85 kr per stamaktie (44,43).



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Tingsvalvet ägde per den 31 mars 2024 och för en period om tolv månader framåt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA MKR	Förvaltningsbestånd		
	2023-12-31	FÖRÄNDRING	2024-03-31
Intäkter	148,6	11,0	159,6
Fastighetskostnader	-23,5	-0,4	-23,9
Driftöverskott	125,1	10,7	135,8
Central administration	-16,9	-0,3	-17,2
Finansnetto	-51,7	-3,6	-55,3
Förvaltningsresultat	56,5	6,9	63,4
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 866	149	2 015
Totalt antal stamaktier	12 880 000	2 307 692	15 187 692
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	532	60	592
Överskottsgrad, %	84,2%		85,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,09	2,15	2,15
Direktavkastning fastigheter, %	6,70%	0,04	6,74%
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,38	-0,21	4,17
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,50%	0,07	8,57%

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2024 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras) underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- 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 mars 2024.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Tingsvalvets affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Tingsvalvet till 6,5 personer (6). Medelåldern var 48,9 år och andelen kvinnor uppgick till 46,2%

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa 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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och andra förutsättningar uppkommer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2023. Övriga upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2024 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I KONCERNEN

TKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 881 883	1 673 100	1 865 500
Derivat	225	-	-
Inventarier	572	885	650
Summa anläggningstillgångar	1 882 680	1 673 985	1 866 150
Övriga kortfristiga fordringar	13 009	13 534	13 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 663	9 991	12 912
Likvida medel	26 902	9 747	17 649
Summa omsättningstillgångar	49 574	33 272	43 667
SUMMA TILLGÅNGAR	1 932 254	1 707 257	1 909 818
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 798	13 640	13 798
Övrigt tillskjutet kapital	853 343	809 602	853 343
Fritt eget kapital	-70 322	-46 929	-72 185
Totalt eget kapital	796 819	776 313	794 956
Räntebärande skulder	471 601	855 940	577 799
Uppskjutna skatteskulder	25 605	11 978	23 854
Summa långfristiga skulder	497 205	867 918	601 653
Leverantörsskulder	4 451	6 693	3 155
Räntebärande skulder	570 567	20 047	466 727
Övriga kortfristiga skulder	39 025	14 563	25 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 187	21 725	17 640
Summa kortfristiga skulder	638 230	63 028	513 208
Summa skulder	1 135 435	930 946	1 114 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 932 254	1 707 257	1 909 818

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	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 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
Utdelning	-	-	-5 715	-5 715	-	-5 715
Årets resultat	-	-	7 399	7 399	-	7 399
Eget kapital 2024-03-31	13 798	853 343	-70 501	796 640	0	796 640

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	30 126	26 154	105 429
Central administration	-5 153	-4 521	-16 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Betald ränta	-8 439	-6 216	-40 447
Erhållen ränta	4	265	120
Värdeförändring fastighet	-	-	-
Betald skatt	-3 245	-1 545	-2 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 293	14 137	45 698
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar	3 346	-4 010	-8 820
Förändring av kortfristiga skulder	18 066	2 202	7 591
Kassaflöde från löpande verksamheten	34 705	12 330	44 469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter	-	-	-
Förvärv av fastigheter	5	-37 700	-216 513
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 338	-941	-3 619
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 338	-38 641	-220 132
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	0	0	-
Emissionskostnader	0	0	-
Utdelning	-5 509	0	-10 860
Upptagna lån	0	25 645	238 152
Amortering av låneskulder	-2 605	-4 682	-49 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 114	20 963	178 216
Periodens kassaflöde	22 253	-5 348	2 553
Likvida medel vid årets början	17 649	15 096	15 096
Likvida medel vid periodens slut	26 902	9 747	17 649

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter vid periodens utgång	35	29	34
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	138 113	108 836	138 113
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, tkr	1 881 883	1 673 100	1 865 500
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 626	15 373	13 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	98,2	96,9
Överskottsgrad, %	78,9	81,3	80,0
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,61	1,58	6,03
FINANSIELLA			
Eget kapital vid årets slut, tkr	796 819	776 313	776 313
Avkastning på eget kapital, %	1,0	1,5	-0,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,1
Belåningsgrad total, %	54,0	51,9	55,1
Soliditet, %	41,2	45,2	41,6
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	4,83	4,13	4,95
NYCKELTAL PER AKTIE			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	12 880	12 880	12 880
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	12 880	12 880	12 880
Vägt genomsnittligt antal prefaktier, tusental	918	760	782
Eget kapital, kr/stamaktie*	40,86	42,57	40,72
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie *	42,85	44,43	42,57
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,00	24,00	33,80
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,48	1,03	2,74
Resultat efter skatt, kr/stamaktie	0,16	0,92	-0,91

* 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	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
Nettoomsättning	-	-	16 097
Omsättning	-	-	16 097
Central administration	-4 455	-3 754	-15 367
Rörelseresultat	-4 455	-3 754	731
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-438	-169	-731
Förvaltningsresultat	-4 893	-3 923	-
Bokslutsdispositioner			6 242
Resultat före skatt	-4 893	-3 923	6 242
Skatt	-1 346	-	-1 346
Periodens resultat	-6 239	-3 923	4 896

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Inventarier	126	170	137
Aktier i dotterbolag	606 191	528 738	606 191
Uppskjuten skattefordran	2 045	3 392	2 046
Summa finansiella anläggningstillgångar	608 362	532 300	608 374
Fordringar hos koncernföretag	251 265	238 426	260 599
Kortfristiga fordringar	805	3 075	1 207
Likvida medel	1 313	3 000	1 041
Summa omsättningstillgångar	253 382	244 500	262 847
SUMMA TILLGÅNGAR	861 744	776 800	871 221
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13 798	13 640	13 798
Fritt eget kapital	780 210	748 912	790 612
Totalt eget kapital	794 008	762 552	804 410
Räntebärande skulder	10 575	0	16 330
Summa långfristiga skulder	10 575	0	16 330
Leverantörsskulder	755	1 540	360
Skulder till koncernföretag	40 317	9 635	30 361
Övriga kortfristiga skulder	15 186	2 699	18 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	904	375	775
Summa kortfristiga skulder	57 162	14 249	50 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	861 744	776 800	871 221

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, 6 MAJ 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 6 maj 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

Bolagsstämma	17 maj 2024
Delårsrapport Q2 2024	29 augusti 2024
Delårsrapport Q3 2024	15 november 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