

## Delårsrapport Q1 2024 Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

### VD kommenterar

**Det pågår mycket i bolaget i dagsläget. Förvärv, mindre avyttringar, nyproduktion, företrädesemission och listbytesprocess. Utöver detta det gamla vanliga med hyresgästanpassningar. 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 uthyrningsbar 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 avyttrat 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

**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 UNDER KVARTALET**

- 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'S 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. Överenskomet 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.

### För ytterligare information, vänligen kontakta

Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Håkan Karlsson, VD

Tel: +46 70 618 24 61

Email: [hakan.karlsson@tingsvalvet.se](mailto:hakan.karlsson@tingsvalvet.se)

Magnus Fält, vice VD/fastighetschef

Tel: +46 70 618 24 60

Email: [magnus.falt@tingsvalvet.se](mailto: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 6 maj 2024.

### Om Tingsvalvet

För mer information om Tingsvalvet Fastighets AB (publ), vänligen se; [www.tingsvalvet.se](http://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 mars 2024 uppgick fastighetsvärdet till ca 1,9 miljarder kronor.*