



Tingsvalvet

Delårsrapport Q1 2020



Delårsrapport Q1 2020

VD-kommentar till perioden Q1 2020

Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Utvecklingsarbetet kring SBABs nya lokaler fortgår enligt plan. Tingsvalvet Fastighets AB (publ) (*"Tingsvalvet"*) står på stabil grund och har trots den pågående Coronapandemin fortsatt goda framtidsutsikter även på lång sikt. Bolaget har en hyresgaranti som löper till sista december 2021, fastigheter i bra lägen i centrala Karlstad och hyresgäster inom flera olika branscher.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

I samband med ordinarie årsstämma lämnade styrelsen ett reviderat yttrande om halverad utdelning för att kunna bemöta de konsekvenser som kan uppkomma på grund av den pågående coronapandemin. Bolagets finansiella ställning och verksamhet är enligt styrelsens bedömning fortsatt stabil, men givet den osäkerhet som råder på grund av det globala utbrottet av det nya coronaviruset bedömer styrelsen att det i nuläget är svårt att förutse och överblicka varaktigheten eller omfattningen av coronavirusets inverkan på bolaget. Styrelsen noterar emellertid att Tingsvalvet står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter, som det rådande affärsläget innebär. Tingsvalvet har en stark balansräkning och har kunnat lämna anstånd för vissa hyror under det andra kvartalet där hyresgästerna har erhållit möjlighet att betala månadsvisa istället för kvartalvisa hyror.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges		jan - mars
Hyresintäkter		12 403
Driftnetto		9 062
Förvaltningsresultat		6 185
Periodens resultat		5 315
Marknadsvärde fastigheterna		689 475
Antal utestående aktier, st		3 040 000
Resultat per aktie, kr		1,75
Avkastning på eget kapital, %		6,34
Belåningsgrad, %		60,9
Räntetäckningsgrad, %		300,8
Soliditet, %		42,3
Skuldsättningskvot, ggr		3,01

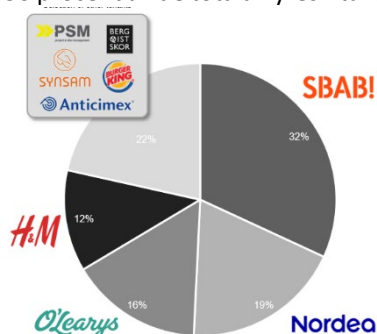
Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

Tingsvalvet är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar de två centralt belägna kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16 i Karlstad. Hyresgäster i fastigheterna är bland andra SBAB, Nordea, O'Learys och H&M. Fastigheterna byggs ut och renoveras under perioden 2019-2021 för att tillgodose SBABs framtida lokalbehov.

Bolagets VD är Joachim Carlsson och bolaget förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige.

Hyresgäster

Fastigheterna har totalt 16 hyresgäster som bedriver olika typer av verksamhet, vilket bidrar till att sammansättningen blir väldiversifierad. De fyra största hyresgästerna är SBAB, Nordea, O'Learys och H&M, vilka står för cirka 80 procent av hyresintäkterna. Motsvarande cirka 50 procent av de totala hyresintäkterna kommer från direkt eller indirekt statligt finansierade motparter.



Fastighetsbeståndet

Tingsvalvet äger kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och 16. Delar av byggnaderna byggdes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar under de senaste 100 åren för att kontinuerligt anpassas till den rådande efterfrågan från hyresgäster.

Sedan 2014 har en större till- och ombyggnad skett med omfattande renoveringar för att skapa O'Learys och H&Ms lokaler. För närvarande är även SBABs kontorsytor under renovering med till- och ombyggnad.

Fastigheterna är centralt belägna mellan Stora Torget och Drottninggatan, cirka 5 minuters gångväg från tågstationen. Drottninggatan är huvudgatan för handel och restauranger i Karlstad. Stora Torget är den centrala knutpunkten för busstrafik och en vanlig utgångspunkt för turistnäringen.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Koncernens fastigheter externvärderades senast per 2019-12-31. Företagsledningens bedömning är att marknadsvärdet per Q1 är bestående till följd av den hyresgaranti bolaget har gentemot Randviken. Bolagets fastigheter värderas externt igen per Q2 2020.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 082 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420 000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 4 067 tkr.

Ny-, till- och ombyggnation

SBABs lokaler byggs till och befintliga delar renoveras. Hyresgästen får därmed ett nytt atrium och våningsplan som har ljusinsläpp från golv till tak. Tillbyggnationen adderar cirka 1,400 m² kontorslokaler. Byggnationen startade i slutet av 2019 och planeras att färdigställas under 2021. Bolaget tecknade under det fjärde kvartalet 2019 ett tilläggsavtal med SBAB avseende ytterligare yta om 922 m² som löper till 2032-02-14.

Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 84 074 tkr vid periodens utgång. I samband med bolagets notering på Spotlight Stock Market inbringade bolaget en stor kassa för att kunna finansiera investeringar rörande SBAB-projektet, vilket fram till 2021 från Q1 2020 bedöms till ca 47 500 tkr. Bolaget har under kvartalet investerat 11 499 tkr i SBAB-projektet.

Möjligheter och risker

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: 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 till 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. Vid nybyggnation finns risk att fastigheten inte går att hyra ut efter färdigställande, samt att det uppstår förseningar, kostnadsökningar och att slutförandet inte lever upp till hyresgästens satta krav eller förväntningar.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster.

Tingsvalvet har ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB där kostnaden uppgick till 312tkr för kvartalet. Randviken äger 10% av aktierna i Tingsvalvet Fastighets AB (publ).

Koncernen har en hyresgaranti mot säljaren Randviken om 47 142 tkr per år fram till den 31 december 2021.

Aktien och ägarna

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 14 juni 2019. Bolaget har engagerat Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Aktiekursen per den 31 mars 2020 uppgick till 80 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 243 200 tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3 040 000 st.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) hade vid periodens utgång 325 registrerade aktieägare.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.tingsvalvet.se

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport Q2: 20 augusti 2020

Anställda

Koncernen har inga anställda. Koncernen förvaltas av Arctic Business Managemet AS filial Sverige. Se ytterligare information under organisation och juridisk struktur.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN, belopp i tusentals kronor		Jan - mars 2020
Hysesintäkter		11 643
Serviceintäkter		760
Drift- och underhållskostnader		-2 629
Fastighetsskatt		-711
Driftnetto		9 062
Administrationskostnader		208
Finansiella kostnader		-3 082
Förvaltningsresultat		6 189
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade		0
Resultat före skatt		6 189
Skatt		-873
Periodens resultat		5 315
Resultat per aktie, kr		1,75
Genomsnittligt antal aktier, tusental		3 040

BALANSRÄKNING KONCERNEN, belopp i tusentals kronor		2020-03-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter		689 475
Uppskjutna skattefordringar		4 587
Summa anläggningstillgångar		694 062
Övriga kortfristiga fordringar		4 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 459
Likvida medel		84 074
Summa omsättningstillgångar		89 937
SUMMA TILLGÅNGAR		783 999
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital		3 040
Fritt eget kapital		328 717
Totalt eget kapital		331 757
Upplåning		415 933
Uppskjutna skatteskulder		12 938
Summa långfristiga skulder		428 870
Leverantörsskulder		5 027
Övriga kortfristiga skulder		13 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 861
Summa kortfristiga skulder		23 372
Summa skulder		452 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		783 999

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 30 oktober 2018	0
Bolagsbildning	500
Nyemission	304 000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-15 375
Årets resultat	49 976
Utgående eget kapital 2019-12-31	338 601
Ingående eget kapital 2020-01-01	338 601
Utdelning	-12 160
Periodens resultat	5 315
Utgående eget kapital 2020-03-31	331 757

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN, belopp i tusentals kronor
jan - mars 2020

Förvaltningsresultat	6 189
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>	
Finansiella poster	299
Betald skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 472
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2 526
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 924
<i>Investeringsaktiviteter</i>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0
Investeringar	-11 499
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 499
<i>Finansieringsverksamhet</i>	
Utdelning	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Periodens kassaflöde	-9 575
Likvida medel vid periodens början	93 649
Likvida medel vid periodens slut	84 074

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor		Jan-mars 2020
Nettoomsättning		0
Administrationskostnader		-937
Rörelseresultat		-937
Finansiella kostnader		-168
Resultat före skatt		-1 105
Skatt		0
Periodens resultat		-1 105

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor		2020-03-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag		213 357
Uppskjutna skattefordringar		3 578
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 935
Fordringar hos koncernbolag		1 561
Övriga kortfristiga fordringar		3 782
Likvida medel		67 919
Summa omsättningstillgångar		73 262
SUMMA TILLGÅNGAR		290 196
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital		3 040
Fritt eget kapital		274 141
Totalt eget kapital		277 181
Leverantörsskulder		393
Skulder till koncernföretag		50
Övriga kortfristiga skulder		12 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337
Summa kortfristiga skulder		13 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 196

Organisation och juridisk struktur

Fastigheterna ägs av Tingsvalvet M14 AB samt Tingsvalvet M16 AB som i sin tur ägs av Tingsvalvet Holding AB, vilket är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Fastighets AB (publ).

Koncernen förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. I praktiken åtar sig förvaltaren rollen som VD, CFO och COO i koncernen och hanterar koncernens dagliga verksamhet. Därtill har bolaget ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB, som rapporterar till bolagets ledning och verkställer deras instruktioner.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Antal utestående aktie

Genomsnittligt utestående aktier för perioden.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten för Tingsvalvet Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 20 maj 2020.

Stockholm den 20 maj 2020
Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Torsten Engwall
Styrelseledamot

Jens Mattsson
Styrelseledamot

Joachim Carlsson
Verkställande direktör

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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 maj 2020.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Joachim Carlsson, VD
Mail: Joachim.carlsson@arctic.com
Tel: + 4670 235 13 80
Tingsvalvet Fastighets AB (publ)
c/o Arctic Business Management AS Filial Sverige
Regeringsgatan 38
111 56 Stockholm, Sweden
Hemsida: www.tingsvalvet.se