



# Tingsvalvet

Delårsrapport Q3 2019



## Delårsrapport Q3 2019

## VD-kommentar till perioden

Vi är mycket glada över att ha förvärvat två moderna cityfastigheter uthyrda på långa hyresavtal till starka hyresgäster i Karlstads bästa mikroläge. Bolaget tillträdde fastigheterna per 31 maj 2019. Resultatet i koncernen och verksamheten har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. I samband med noteringen har bolaget under maj månad haft engångskostnader för vissa administrativa tjänster samt emissionskostnader.

## Väsentliga händelser under kvartalet

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 14 juni 2019.

Under perioden har bolaget gjort en nyemission om 304,000 tkr.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN, belopp i tusentals kronor, om inget annat anges		
	Jul - sep	Jan - sep 2019*
Hysesintäkter	11,016	15,853
Driftnetto	9,098	12,928
Förvaltningsresultat	5,983	7,378
Periodens resultat	6,659	23,538
Marknadsvärde fastigheterna	638,634	638,634
Antal utestående aktier, st	3,040,000	1,628,889
Resultat per aktie, kr	2.19	14.45
Avkastning på eget kapital, %	8.53	9.43
Belåningsgrad, %	65.0	65.8
Räntetäckningsgrad, %	464.3	395.5
Soliditet, %	42.4	42.4
Skuldsättningskvot, ggr	3.64	2.96

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

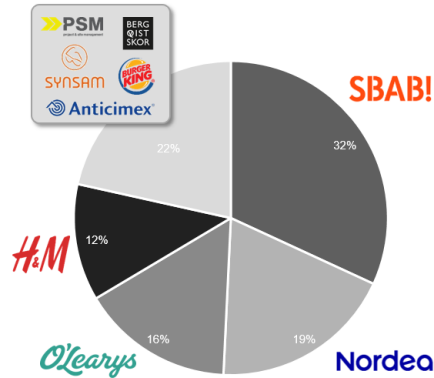
## Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) (*"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 under perioden 2019-2021 och renoveras 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 med en väldiversifierad sammansättning. De fyra största: SBAB, Nordea, O'Learys och H&M står för ca 80% av hyresintäkterna. Motsvarande 50% 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 har funnits i över 100 år. 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 som följd.

Fastigheterna är centralt belägna mellan Stora Torget och Drottninggatan, ca 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.

## Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna, i enlighet med IFRS, till verkligt värde. Bolagets ledning har bedömt att det verkliga värdet är anskaffningsvärde plus transaktionskostnader. En ny extern fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet kommer att göras per 31 december 2019.

## Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering. Räntekostnaden för perioden uppgår till 2,264 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår till 420,000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 5,026 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 ca 1,400 m<sup>2</sup> kontorslokaler. Byggnationen väntas starta i slutet av 2019 och färdigställas under 2021.

## Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 85,879 tkr vid periodens utgång. I samband med noteringen inbringade bolaget en stor kassa för att kunna finansiera investeringar rörande SBAB-projektet, vilket fram till 2021 bedöms till ca 70,000 tkr. Bolaget har under kvartalet upparbetat 3,446 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.

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 kan genomföras till ofördelaktiga villkor.

## Transaktioner med närstående

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

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige, ett bolag som ingår i samma koncern som Arctic Business Management AS filial Sverige, till ett belopp om 21,305 tkr.

Tingsvalvet har ett Asset Management-avtal med Randviken Projektutveckling AB där kostnaden uppgick till 313 tkr för perioden. Randviken äger 10% av aktierna i Tingsvalvet Fastighets AB (Publ).

## 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 30 september 2019 uppgick till 105 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 319,200 tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3,040,000 stycken.

Tingsvalvet Fastighets AB (Publ) hade vid periodens utgång 289 registrerade aktieägare.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

## Kommande rapporttillfälle

Bokslutskommuniké: 20 februari 2020

Årstämma: 26 mars 2020

## Anställda

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

## Händelser efter periodens utgång

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med SBAB avseende ytterligare yta om 922 m<sup>2</sup>.

<b>RESULTATRÄKNING KONCERNEN</b> , belopp i tusentals kronor	Jul - sep 2019	Jan - sep 2019*
Hysesintäkter	11,016	15,853
Serviceintäkter	760	1,013
Drift- och underhållskostnader	-2,204	-3,149
Fastighetsskatt	-473	-789
<b>Driftnetto</b>	<b>9,098</b>	<b>12,928</b>
Administrationskostnader	-851	-1,777
Finansiella kostnader	-2,264	-3,773
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5,983</b>	<b>7,378</b>
<i>Värdoförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	0	15,033
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5,983</b>	<b>22,411</b>
Skatt	676	1,127
<b>Periodens resultat</b>	<b>6,659</b>	<b>23,538</b>
Resultat per aktie, kr	2,19	14,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3,040	1,629

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

<b>BALANSRÄKNING KONCERNEN</b> , belopp i tusentals kronor	2019-09-30
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	638,634
Uppskjutna skattefordringar	2,463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>641,097</b>
Övriga kortfristiga fordringar	6,947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,476
Likvida medel	85,879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>94,302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>735,399</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Aktiekapital	3,040
Fritt eget kapital	309,122
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>312,162</b>
Upplåning	414,974
Uppskjutna skatteskulder	1,336
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>416,310</b>
Leverantörsskulder	1,237
Övriga kortfristiga skulder	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6,927</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>423,237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>735,399</b>



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

Summa eget kapital periodens början 30 oktober 2018*	0
Bolagsbildning	500
Nyemission	304,000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-15,375
Periodens resultat	23,537
<b>Summa eget kapital vid periodens slut</b>	<b>312,162</b>

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

**KASSAFLÖDEANALYS KONCERN, belopp i tusentals kronor**

	Jul - sep 2019	Jan - sep 2019
Resultat efter finansiella poster	5,983	7,378
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>		
Finansiella poster	937	937
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>6,920</b>	<b>8,315</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1,203	-8,423
Ökning/minskning av leverantörsskulder	100	1,237
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3,200	4,753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9,017</b>	<b>5,882</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>		
Förvärv av förvalningsfastigheter	0	-620,156
Investeringar	-3,446	-3,446
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-3,446</b>	<b>-623,602</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Nyemission	0	304,000
Emissionskostnader	0	-15,375
Upptagna av lån	0	420,000
Uppläggningskostnader externlån	0	-5,026
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>703,599</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>5,571</b>	<b>85,879</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>80,308</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>85,879</b>	<b>85,879</b>

<b>RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor</b>	<b>Jul - sep 2019*</b>	<b>Jan - sep 2019</b>
Nettoomsättning	0	0
Administrationskostnader	-390	-1,400
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-390</b>	<b>-1,400</b>
Finansiella kostnader	0	-21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-390</b>	<b>-1,421</b>
Skatt	0	1,019
<b>Periodens resultat</b>	<b>-390</b>	<b>-402</b>

\* Bolaget har kalenderår. Bolaget bildades 30 oktober 2018 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 31 maj 2019.

<b>BALANSRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor</b>	<b>2019-09-30</b>
<b>Tillgångar</b>	
Andelar i dotterbolag	213,357
Uppskjutna skattefordringar	1,019
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>214,376</b>
Fordringar hos koncernbolag	
Övriga kortfristiga fordringar	3,989
Likvida medel	71,024
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>75,013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>289,389</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Aktiekapital	3,040
Fritt eget kapital	285,183
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>288,223</b>
Leverantörsskulder	608
Skulder till koncernföretag	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1,166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>289,389</b>



## Organisation och juridisk struktur

Fastigheterna ägs av Tingsvalvet M14 AB samt Tingsvalvet M16 AB som i sin tur ägs av Tingsvalvet Holding AB som 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, 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.

## DEFINITIONER

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### *Antal utestående aktie*

Nyemission skedde i slutet av maj. Genomsnitt för perioden 2019-01-01 – 2019-09-30 har beräknats  $(500,000 * 5/9) + (3,040,000 * 4/9) = 1,628,889$  st

### *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

**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 november 2019.

Stockholm den 20 november 2019

Tingsvalvet Fastighets AB (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 november 2019.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA**

Joachim Carlsson, VD

Mail: [Joachim.carlsson@arctic.com](mailto: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](http://www.tingsvalvet.se)