Tingsvalvet

Halvårsrapport per Q2 2021

VD-kommentar till perioden Q2 2021

Bolagets finansiella ställning och verksamhet har under kvartalet fortlöpt enligt plan och är enligt styrelsens bedömning fortsatt stabil, givet den osäkerhet som råder på grund av Coronapandemin. Tingsvalvet har en stark balansräkning och Bolaget står väl rustat för att möta de utmaningar, men också de möjligheter som det rådande affärsläget innebär.

Arbetet med SBAB-projektet går enligt plan och slutbesiktning av projektet har skett under det andra kvartalet 2021. Tillträde av de nya utökade lokalerna har skett under sommaren 2021.

Bolaget har under perioden tecknat två nya hyresavtal, en förrådslokal samt en kontorslokal. Förrådslokalen uppgår till 293 kvm, har en årlig hyresintäkt om ca 264 tkr och med en avtalslängd till och med 2033. Kontorslokalen uppgår till 110 kvm, har en årlig hyresintäkt om ca 204 tkr och med en avtalslängd till och med 2024.

Vi känner oss mycket nöjda med att under perioden tecknat ytterligare två nya hyresavtal som på lång sikt skapar starka och långsiktiga kassaflöden. Under det första kvartalet 2021 tecknade bolaget två nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna. Tack vare att Bolaget på kort sikt investerar i lokalerna, så är bedömningen från styrelsen och ledningen att investeringarna på lång sikt är det bästa för Bolagets hyresgäster och aktieägare.

Bolaget har under perioden lämnat en rabatt om ca 300 tkr till en hyresgäst som påverkats negativt av Coronapandemin.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

För att skapa en effektiv kapitalstruktur för de investeringar som kommer, med nytecknade hyres- och tilläggsavtal, har Bolaget tecknat avtal om att utöka den befintliga externa finansieringen, vilket kommunicerades i tidigare delårsrapporter. Lånet utökades med 21 000 tkr till samma villkor som befintligt lån och med samma löptid. Utbetalningen av lånebeloppet skedde i slutet av april 2021.

Den 15 april 2021 höll Tingsvalvet årsstämma där det bland annat beslutades att välja in Peter Bredelius som ny styrelseledamot i Bolaget. Peter har en bakgrund inom juridik och sitter i styrelsen i flertalet fastighetsbolag, men även i andra typer av bolag.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL **KONCERNEN,** belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	**Apr - juni 2021**	**Apr - juni 2020**	**Jan - juni 2021**	**Jan - juni 2020**
Intäkter	11 794	12 610	23 580	25 012
Driftnetto	8 586	9 291	16 942	18 353
Förvaltningsresultat	4 574	5 422	9 254	11 609
Periodens resultat	3 920	2 979	7 118	8 293
Marknadsvärde fastigheterna	719 774	705 157	719 774	705 157
Antal utestående aktier, st	3 040 000	3 040 000	3 040 000	3 040 000
Resultat per aktie, kr	1,29	0,98	2,34	2,73
Avkastning på eget kapital, %	5,05	3,58	4,42	4,93
Belåningsgrad, %	61,3	59,6	61,3	59,6
Räntetäckningsgrad, %	245,6	273,9	250,6	288,6
Soliditet, %	38,7	42,1	38,7	42,1
Skuldsättningskvot, ggr	2,46	2,74	2,51	2,89
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	102,8	113,7	102,8	113,7

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 8.

Tingsvalvet Fastighets AB (publ) i korthet

Tingsvalvet är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar de två centralt belägna kontors- och handelsfastigheterna Mercurius 14 och Mercurius 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 är 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 Mercurius 16 i Karlstad. Delar av byggnaderna uppfördes för över 100 år sedan. Byggnaderna har byggts till och renoverats i flera omgångar 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 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. Redovisat värde på koncernens fastigheter baseras på årsvisa externa värderingar. Värderingarna utförs i anslutning till respektive årsbokslut.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen en 5-årig skuldfinansiering med löptid till den 31 maj 2024, vilket innebär en kvarstående löptid om 2,9 år. Under början av 2021 utökades den befintliga finansieringen till samma villkor. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 141 tkr och ingen amortering sker. Banklånet uppgår per Q2 2021 till 441 000 tkr. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår till 2 880 tkr.

Ny-, till- och ombyggnation

SBABs lokaler har byggs till och befintliga delar har renoverats. Hyresgästen får därmed ett nytt atrium och våningsplan som har ljusinsläpp från golv till tak. Tillbyggnationen adderar cirka 2,300 m2 kontorslokaler. Byggnationen startade i slutet av 2019 och inflytt skedde under det andra kvartalet 2021. Bolaget har påbörjat ombyggnation för Nordeas lokaler som är planerade att färdigställas under det fjärde kvartalet 2021.

Kassaflöde och likvida medel

Bolaget hade en kassa om 30 664 tkr vid periodens utgång. Bolaget har under 2021 nått Tingsvalvets investeringstak i projektet om 75 000 tkr. Kvarvarande projektkostnader betalas initialt av Tingsvalvet men faktureras vidare till Randviken i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Bolaget har under det andra kvartalet investerat 17 774 tkr i pågående projekt som avser ÄTA-arbeten i SBABs lokal samt Nordeas lokal.

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 312 tkr för kvartalet. Randviken Fastigheter AB 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 juni 2021 uppgick till 90,0 kr, vilket motsvarar ett börsvärde på 273 600 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 341 stycken registrerade aktieägare.

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

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport Q3:	18 november 2021

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

Tingsvalvet

RESULTATRÄKNING KONCERNEN, belopp i tusentals kronor	Apr - juni 2021	Apr - juni 2020	Jan - juni 2021	Jan - juni 2020
Hyresintäkter	11 038	11 850	22 060	23 492
Serviceintäkter	756	760	1 520	1 520
Drift- och underhållskostnader	-2 497	-2 608	-5 216	-5 237
Fastighetsskatt	-711	-711	-1 422	-1 422
Driftnetto	**8 586**	**9 291**	**16 942**	**18 353**
Administrationskostnader	-871	-796	-1 542	-588
Finansiella kostnader	-3 141	-3 073	-6 146	-6 156
Förvaltningsresultat	**4 574**	**5 422**	**9 254**	**11 609**
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	0	0	0	0
Resultat före skatt	**4 574**	**5 422**	**9 254**	**11 609**
Skatt	-654	-2 443	-2 136	-3 316
Periodens resultat	**3 920**	**2 979**	**7 118**	**8 293**
Resultat per aktie, kr	1,29	0,98	2,34	2,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 040	3 040	3 040	3 040

BALANSRÄKNING KONCERNEN, belopp i tusentals kronor	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	719 774	702 000
Uppskjutna skattefordringar	7 270	7 143
Summa anläggningstillgångar	**727 044**	**709 143**
Övriga kortfristiga fordringar *	27 843	11 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 728	1 515
Likvida medel	30 664	41 373
Summa omsättningstillgångar	**60 236**	**54 491**
SUMMA TILLGÅNGAR	**787 279**	**763 634**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	302 020	310 102
Totalt eget kapital	**305 060**	**313 142**
Upplåning	438 120	416 696
Uppskjutna skatteskulder	14 584	12 322
Summa långfristiga skulder	**452 704**	**429 018**
Leverantörsskulder	9 838	9 353
Övriga kortfristiga skulder	12 420	4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 257	7 531
Summa kortfristiga skulder	**29 516**	**21 474**
Summa skulder	**482 220**	**450 492**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**787 279**	**763 634**

* Majoriteten av beloppet övriga kortfristiga fordringar består av projektkostnader i SBAB-projektet. Belopp överskridande de 75 mkr som Tingsvalvet ska betala för projektet ska betalas av Randviken, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Överskridande belopp betalas initialt av Tingsvalet men vidarefaktureras sedan till Randviken.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, belopp i tusentals kronor	
Ingående eget kapital 2020-01-01	**338 601**
Utdelning	-12 160
Periodens resultat	-13 300
Utgående eget kapital 2020-12-31	**313 142**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**313 142**
Utdelning	-15 200
Periodens resultat	7 118
Utgående eget kapital 2021-06-30	**305 060**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, belopp i tusentals kronor	Apr - juni 2021	Apr - juni 2020	Jan - juni 2021	Jan - juni 2020
Förvaltningsresultat	4 575	5 420	9 254	11 609
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Finansiella poster	245	189	487	488
Betald skatt	0		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändring av rörelsekapitalet	**4 820**	**5 609**	**9 741**	**12 097**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar *	4 213	-4 403	-16 453	-2 931
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-6 852	5 129	486	2 603
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 147	2 541	-804	-969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 033**	**8 876**	**-7 031**	**10 800**
Investeringsaktiviteter				
Investeringar i pågående projekt	-17 774	-15 682	-17 774	-27 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-17 774**	**-15 682**	**-17 774**	**-27 181**
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	21 000	0	21 000	0
Uppläggningskostnader externlån	-63	0	-63	0
Lämnad utdelning	-3 800	-3 040	-6 840	-3 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 137**	**-3 040**	**14 097**	**-3 040**
Periodens kassaflöde	**395**	**-9 846**	**-10 708**	**-19 421**
Likvida medel vid periodens början	**30 269**	**84 074**	**41 373**	**93 649**
Likvida medel vid periodens slut	**30 664**	**74 228**	**30 664**	**74 228**

* Majoriteten av ökningen av övriga kortfristiga fordringar består av projektkostnader i SBAB-projektet. Belopp överskridande de 75 mkr som Tingsvalvet ska betala för projektet ska betalas av Randviken, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Överskridande belopp betalas initialt av Tingsvalet men vidarefaktureras sedan till Randviken.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor	Apr - juni 2021	Apr - juni 2020	Jan - juni 2021	Jan - juni 2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Administrationskostnader	-866	-1 011	-1 743	-1 948
Rörelseresultat	**-866**	**-1 011**	**-1 743**	**-1 948**
Finansiella intäkter	322	0	612	0
Finansiella kostnader	-170	-203	-343	-371
Resultat efter finansiella poster	**-715**	**-1 215**	**-1 475**	**-2 320**
Skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	**-715**	**-1 215**	**-1 475**	**-2 320**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET, belopp i tusentals kronor	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterföretag	213 357	213 357
Uppskjutna skattefordringar	2 962	2 962
Summa finansiella anläggningstillgångar	**216 319**	**216 319**
Fordringar hos koncernföretag	51 867	51 286
Övriga kortfristiga fordringar	2 900	3 483
Likvida medel	4 675	12 742
Summa omsättningstillgångar	**59 442**	**67 511**
SUMMA TILLGÅNGAR	**275 761**	**283 830**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	3 040	3 040
Fritt eget kapital	260 315	276 990
Totalt eget kapital	**263 355**	**280 030**
Leverantörsskulder	468	106
Övriga kortfristiga skulder	11 628	3 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310	573
Summa kortfristiga skulder	**12 406**	**3 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**275 761**	**283 830**

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 Managemet 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 dess instruktioner.

Redovisningsprinciper
Denna delårsrapport är för koncernen och 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 aktier
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

Långsiktigt substansvärde per aktie
Eget kapital justerat för fastigheternas marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, fördelat på total antal utestående aktier.

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 25 augusti 2021.

Stockholm den 25 augusti 2021
Tingsvalvet Fastighets AB (publ), 559177-5290

Mikael Igelström Styrelseordförande	Tobias Emanuelsson Styrelseledamot	Jens Mattsson Styrelseledamot
Peter Bredelius 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 25 augusti 2021.

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