

Delårsrapport Q3 2025 Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

VD har ordet

Tingsvalvet fortsätter leverera goda resultat längs hela linjen. Denna rapport är bolagets bästa någonsin och jag är stolt över att presentera siffrorna. Samtidigt har ägarstrukturen stärkts och det märks att marknaden börjar få upp ögonen för bolaget.

EKONOMI

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 20,8 miljoner kronor (10,7) och för delåret till 50,5 miljoner kronor (32,3), en ökning med 94 respektive 56 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen härleds till ett högre driftsnetto, engångsersättningar samt en lägre genomsnittsränta.

Förvaltningsresultatet per stamaktie för delåret uppgick till 1,80 kronor (1,09), en ökning med 65 procent. Delårets resultat uppgick till 78,3 miljoner kronor (25,7).

FASTIGHETER

Tingsvalvet har senaste tiden satsat på en förstärkning av andelen fastigheter i regionstäder. Denna inriktning kommer fortgå och vi ser även möjligheter i att avyttra fastigheter på orter där vi idag har enstaka fastigheter. I dagsläget har vi 80 procent av fastighetsvärdet i regionstäder. Vi är störst i Karlstad med 29,6 procent tätt följt av Eskilstuna med 28,4 procent. Tingsvalvet kommer fortsätta på den inslagna vägen med förvärv i bland annat Eskilstuna under kvartal 4. Den ekonomiska uthyrningsgraden steg under kvartalet och uppgår numera till 98,5 procent. Med de tillträden vi har under kommande kvartal kommer fastighetsvärdet till årsskiftet överstiga 3 miljarder kronor.

ORGANISATION

I takt med bolagets expansion har vi under och efter kvartalet förstärkt organisationen. Vi har anställt en CFO istället för den konsultlösning vi haft sedan tidigare. Vi har även utvecklat förvaltningsorganisationen genom rekrytering av en förvaltare. Dagens marknad ställer höga krav på oss att jobba nära och proaktivt med befintliga och nya hyresgäster. Med dessa nyrekryteringar säkerställer vi det arbetet i framtiden.

FRAMTID

Tingsvalvets strategi att investera i kassaflödesdrivna fastigheter med triple net-avtal fortsätter skapa värde. Tillsammans med bolagets opportunistiska syn och genom att ha örat mot rälsen ute i marknaden ser vi fortsatta tillväxtmöjligheter till bra avkastningar.

Slutligen vill jag tacka Tingsvalvets medarbetare, styrelse, aktieägare och övriga intressenter. Utan ert arbete och engagemang skulle den fortsatta tillväxtresan vara omöjlig.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2025 Juli-Sept	2024 Juli-Sept	2025 Jan-Sept	2024 Jan-Sept
Intäkter, tkr	52 591	36 995	152 785	112 778
Driftnetto, tkr	43 267	29 401	123 461	89 732
Förvaltningsresultat, tkr	20 820	10 693	50 515	32 332
Periodens resultat, tkr	15 887	2 304	78 308	25 741
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	0,82	0,34	1,80	1,09
Periodens resultat, kr/stamaktie	0,54	-0,28	3,40	0,61
Eget kapital, kr/stamaktie	42,46	37,98	42,46	37,98
Långsiktigt substansvärde, kr/stamaktie	47,22	40,78	47,22	40,78
Börskurs, kr/stamaktie (periodens utgång)	35,40	31,00	35,40	31,00
Överskottsgrad, %	82,3	79,5	80,8	79,6
Avkastning på eget kapital, % (rullande 12 månader)	10,3	3,3	10,3	3,3
Belåningsgrad, %	58,2	51,8	58,2	51,8

UTVECKLING UNDER JANUARI-SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 35 % till 153 mkr (113).
- Driftöverskottet ökade med 38 % till 123 mkr (90).
- Förvaltningsresultatet ökade med 56 % till 51 mkr (32).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 65 % till 1,80 kr/stamaktie (1,09).
- Fastighetsvärdet ökade med 45 % till 2 823 mkr (1 947).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 78 mkr (26) motsvarande 3,40 kr/stamaktie (0,61).
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgår till 47,22 kr/aktie (40,78).
- Soliditeten uppgick till 37 % (44).
- Uthyrningsgraden uppgick till 98,5% (96,2)
- Belåningsgraden uppgick till 58 % (52)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Tingsvalvet har emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om 50 mkr inom ramen för sitt befintliga obligationslån om 600 mkr. Efter emissionen uppgår utestående belopp under ramverket till 350 mkr.

Tingsvalvet har ingått ett så kallat swapavtal med Pareto Securities AB i syfte att genomföra så kallade syntetiska återköp av Tingsvalvets egna aktier uppgående till högst 16 mkr. Avsikten är att använda aktierna vid kommande förvärv som apportemissioner. Återköp genomförs med start 3 september 2025 fram till december 2025. Aktierna har till del använts under kvartalet vid förvärv av fastigheten Skultuna Tibble 4:23.

Den 5 september tecknade Tingsvalvet avtal med Malmköpings Mekaniska Werkstad AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Västerås Skultuna-Tibble 4:23. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 76 mkr och den preliminära köpeskillingen till 60 mkr. Genom bolagets indirekta förvärv av fastigheten, förvärvas samtliga aktier i Elmotorer i Flen AB. Hyresavtalet är triple net-avtal och tecknat på 15 år.

Tingsvalvet har anställt Gunilla Arbell Östvik som CFO. Gunilla började sin tjänst den 29:e september. Tingsvalvet har tidigare haft en konsult på tjänsten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Den 3 oktober ingick Tingsvalvet avtal med Kirtelag AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Karlskoga Reparatören 11. Genom bolagets indirekta förvärv av fastigheten kommer bolaget förvärva samtliga aktier i Kirtelag Estate Reparatören 11 AB. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 9 mkr och den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgick till 4 mkr.

Den 8 oktober 2025 tecknade bolaget avtal om förvärv av bolaget J L Fastighet i Eskilstuna AB. Köpeskillingen av aktierna uppgår till 41 mkr. Bolaget är 100 procent ägare till fastigheten Nollplanet 12 i Eskilstuna. Den uthyrningsbara arean uppgår till 4 036 kvm och fastigheten är fullt uthyrd. Tillträdet sker 31 oktober 2025.

Tingsvalvet har ingått avtal med Pareto Securities AB avseende tjänsten som likviditetsgarant. Pareto tillträder den 10 december 2025. Fram till dess kommer Lago Kapital Oy fortsatt agera som likviditetsgarant åt bolaget.

Den 3 november 2025 tecknade bolaget avtal med ML i Habo AB avseende indirekt förvärv av fastigheten Habo Stora Kärr 8:521. Genom bolagets indirekta förvärv av fastigheten har bolaget förvärvat samtliga aktier i LMK AB. Det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten uppgick till 39 mkr och den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgick till 25,9 mkr.

För ytterligare information, vänligen kontakta
Tingsvalvet Fastighets AB (publ)

Håkan Karlsson, VD

Tel: +46 70 618 24 61

Email: hakan.karlsson@tingsvalvet.se

Magnus Fält, vice VD/fastighetschef

Tel: +46 70 618 24 60

Email: magnus.falt@tingsvalvet.se

Gunilla Arbell Östvik, CFO

Tel: +46 70 618 24 15

Email: gunilla.arbellostvik@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 21 november 2025.

OM TINGSVALVET

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 30 september 2025 uppgick fastighetsvärdet till drygt 2,8 miljarder kronor.

Bolagets Certified Adviser på Nasdaq First North Growth Market är Vator Securities AB.

För mer information om Tingsvalvet Fastighets AB (publ), vänligen se; www.tingsvalvet.se.

Denna rapport, tillsammans med tidigare publicerade delårsrapporter, återfinns i sin helhet på bolagets hemsida. <https://www.tingsvalvet.se/investor-relations/finansiella-rapporter/>